



## PREZES RADY MINISTRÓW

Warszawa /elektroniczny znacznik czasu/

DKPL.WK.10.2.88.2020.EJ(22)

RM-10-86-20

UD91

Pani Elżbieta WITEK

Marszałek Sejmu

*Szanowna Pani Marszałek,*

na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przedstawiam Sejmowi

projekt ustawy o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości.

W załączeniu przedstawiam także opinię dotyczącą zgodności proponowanych regulacji z prawem Unii Europejskiej.

Jednocześnie informuję, że do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Rozwoju, Pracy i Technologii.

*Z poważaniem,*

Mateusz Morawiecki

Prezes Rady Ministrów

*/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/*

## U S T A W A

z dnia

### **o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości<sup>1)</sup>**

**Art. 1.** 1. Ustawa określa:

- 1) zasady zbywania nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczaniem w cenie tych nieruchomości ceny lokali lub budynków przekazywanych przez nabywcę nieruchomości na własność gminie;
- 2) sposób postępowania z lokalami lub budynkami przekazanymi na własność gminie przez nabywcę nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości, których cenę rozliczono w cenie zbywanych nieruchomości.

2. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej ustawie stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami.

**Art. 2.** 1. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) inwestor – podmiot, który:
  - a) ubiega się o nabycie nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości albo
  - b) nabył nieruchomość z gminnego zasobu nieruchomości– z rozliczaniem w cenie tej nieruchomości ceny lokali lub budynków przekazywanych przez ten podmiot na własność gminie;
- 2) inwestycja – przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane realizowane z wykorzystaniem nieruchomości zbywanej z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczaniem w cenie tej nieruchomości ceny lokali lub budynków przekazywanych przez inwestora na własność gminie;
- 3) organ właściwy – wójta, burmistrza lub prezydenta miasta gospodarującego gminnym zasobem nieruchomości, z którego pochodzi nieruchomość zbywana z rozliczaniem

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, ustawę z dnia 23 października 2018 r. o Funduszu Dróg Samorządowych i ustawę z dnia 16 maja 2019 r. o Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej.

w cenie tej nieruchomości ceny lokali lub budynków przekazywanych przez inwestora na własność gminie.

2. Przez przekazanie budynków na własność gminie rozumie się przeniesienie na gminę własności nieruchomości wraz z budynkami.

**Art. 3.** Cena lokali lub budynków przekazywanych przez inwestora na własność gminie w związku z nabyciem przez tego inwestora własności nieruchomości zbywanej z gminnego zasobu nieruchomości może podlegać rozliczeniu w cenie tej nieruchomości, zwanemu dalej „rozliczeniem „lokal za grunt””. Rozliczenie „lokal za grunt” następuje na zasadach określonych w niniejszej ustawie.

**Art. 4.** 1. O zbyciu nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” rozstrzyga rada gminy zgodnie z właściwością, o której mowa w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378).

2. Do projektu uchwały określającej zasady zbycia nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt”, zwanej dalej „uchwałą o zbyciu nieruchomości”, dołącza się operat szacunkowy określający wartość tej nieruchomości sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego nie wcześniej niż 3 miesiące przed dniem złożenia projektu tej uchwały radzie gminy.

3. Uchwałą o zbyciu nieruchomości wskazuje:

- 1) minimalną i maksymalną liczbę i powierzchnię użytkową lokali lub budynków,
- 2) przeznaczenie lokali lub budynków,
- 3) minimalny standard lokali lub budynków, obejmujący w szczególności:
  - a) w przypadku lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono lokalu – wyposażenie i wykończenie, dostępność dla osób niepełnosprawnych, rozmieszczenie i zaprojektowanie pomieszczeń, dostęp z pomieszczeń na balkon, taras lub loggię, pomieszczenia przynależne, parametry określające efektywność energetyczną, a także ekspozycję okien i umiejscowienie lokalu w budynku,
  - b) w przypadku lokali o innym przeznaczeniu lub budynków o innym przeznaczeniu, w których nie wyodrębniono lokalu – wyposażenie i wykończenie, dostępność dla osób niepełnosprawnych, parametry określające efektywność energetyczną, a także ekspozycję okien i umiejscowienie lokalu w budynku,
- 4) wymogi dotyczące lokalizacji lokali lub budynków,

5) cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub budynku

– przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” oraz termin przekazania tych lokali lub budynków na własność gminie, liczony od dnia przeniesienia na inwestora własności zbywanej nieruchomości.

4. Wymogi dotyczące lokalizacji lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” obejmują wskazanie, że te lokale lub budynki mogą pochodzić:

- 1) wyłącznie z inwestycji;
- 2) z inwestycji lub przedsięwzięcia innego niż inwestycja;
- 3) wyłącznie z przedsięwzięcia innego niż inwestycja.

5. Dla lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” pochodzących z przedsięwzięcia innego niż inwestycja uchwała może wskazywać dodatkowe wymogi dotyczące ich lokalizacji, w szczególności dotyczące odległości od budynków użyteczności publicznej, w tym budynków wykorzystywanych na potrzeby oświaty, wychowania lub opieki zdrowotnej, oraz dostępu do środków transportu publicznego.

6. Do przekazania na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” inwestor może przeznaczyć wyłącznie:

- 1) w przypadku lokali lub budynków pochodzących z inwestycji:
  - a) lokale lub budynki wolne od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich lub
  - b) lokale objęte zgodą banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe wyodrębnienie i przeniesienie własności lokalu na gminę, lub
  - c) budynki objęte zgodą banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe przeniesienie własności nieruchomości wraz z budynkiem lub budynkami;
- 2) w przypadku lokali lub budynków pochodzących z przedsięwzięcia innego niż inwestycja – lokale lub budynki wolne od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich.

7. Warunek, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, nie dotyczy roszczenia o opłatę przekształceniową, o której mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020 r. poz. 139, 568 i 695).

8. Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub budynku przeznaczonego do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” nie

może przekroczyć wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w rozumieniu art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551), zwanego dalej „średnim wskaźnikiem przeliczeniowym”.

9. Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub budynku przeznaczonego do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, ustalona w sposób, o którym mowa w ust. 8, może zostać podwyższona w uchwale o zbyciu nieruchomości o nie więcej niż:

- 1) 20% wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego – w przypadku wskazania przez radę gminy minimalnego standardu tego lokalu lub budynku w zakresie wyposażenia i wykończenia na poziomie umożliwiającym:
  - a) zasiedlenie – w przypadku lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym nie wyodrębniono lokalu,
  - b) rozpoczęcie używania – w przypadku lokalu o innym przeznaczeniu lub budynku o innym przeznaczeniu, w którym nie wyodrębniono lokalu;
- 2) 10% wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego – w przypadku pochodzącego z inwestycji:
  - a) lokalu w budynku wpisanym do rejestru zabytków lub znajdującym się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków,
  - b) budynku wpisanego do rejestru zabytków lub znajdującego się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków,
  - c) lokalu w budynku znajdującym się na obszarze rewitalizacji wyznaczonym w uchwale, o której mowa w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 802 i 1086), albo w uchwale, o której mowa w art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, zwanym dalej „obszarem rewitalizacji”,
  - d) budynku znajdującym się na obszarze rewitalizacji.

10. W przypadku gdy podwyższenie ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub budynku przeznaczonego do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” jest możliwe na więcej niż jednej podstawie prawnej, wynikające z tych podstaw prawnych limity podwyższenia ceny sumuje się.

11. Łączna cena lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, ustalona jako iloczyn wskazanych w uchwale o zbyciu nieruchomości maksymalnej powierzchni użytkowej tych lokali lub budynków oraz ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub budynku, nie może być wyższa niż wartość nieruchomości, której dotyczy uchwała, określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

12. W przypadku podwyższenia ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub budynku na zasadach, o których mowa w ust. 9 pkt 2, łączna cena lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” ustalona w sposób, o którym mowa w ust. 11, nie może być wyższa niż 90% wartości nieruchomości, której dotyczy uchwała o zbyciu nieruchomości, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

**Art. 5.** 1. Zbycie nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” następuje przez jej sprzedaż w drodze przetargu.

2. Przetarg na zbycie nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt”, zwany dalej „przetargiem”, przeprowadza się w formie przetargu pisemnego nieograniczonego.

3. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotem przetargu może być wyłącznie nieruchomość, w odniesieniu do której wydano na rzecz gminy decyzję o warunkach zabudowy.

**Art. 6.** 1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza organ właściwy. Przetarg ogłasza się nie wcześniej niż po upływie terminu, o którym mowa w art. 91 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

2. W ogłoszeniu o przetargu wskazuje się:

- 1) termin i miejsce składania ofert oraz termin i miejsce części jawnej przetargu;
- 2) położenie i oznaczenie nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków;
- 3) numer księgi wieczystej, a w przypadku braku księgi wieczystej – dokument potwierdzający posiadanie przez gminę praw do nieruchomości;
- 4) powierzchnię nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków;
- 5) rodzaj nieruchomości, przez wskazanie nieruchomości gruntowej niezabudowanej albo nieruchomości gruntowej zabudowanej, oraz jej opis;

- 6) dotychczasowy sposób zagospodarowania nieruchomości oraz przeznaczenie nieruchomości wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo, w razie jego braku, z decyzji o warunkach zabudowy, o której mowa w art. 5 ust. 3;
- 7) obciążenia nieruchomości oraz zobowiązania, których przedmiotem jest nieruchomość;
- 8) dostęp nieruchomości do podstawowych urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów infrastruktury społecznej, w tym odległość od budynków użyteczności publicznej oraz dostęp do środków transportu publicznego;
- 9) wynikające z uchwały o zbyciu nieruchomości:
  - a) minimalną i maksymalną liczbę i powierzchnię użytkową oraz minimalny standard lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”,
  - b) przeznaczenie lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”,
  - c) wymogi dotyczące lokalizacji lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”,
  - d) cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub budynku przeznaczonego do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”,
  - e) termin przekazania lokali lub budynków na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, liczony od dnia przeniesienia na inwestora własności zbywanej nieruchomości;
- 10) cenę wywoławczą;
- 11) skutki uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, zwanej dalej „umową”;
- 12) formę zabezpieczenia wykonania zobowiązania, o której mowa w art. 11 ust. 2;
- 13) formę, termin i miejsce wniesienia wadium oraz jego wysokość, nie niższą niż 5% i nie wyższą niż 20% ceny wywoławczej;
- 14) zastrzeżenie, że organowi właściwemu przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

3. Organ właściwy ustala cenę wywoławczą nieruchomości zbywanej w przetargu w wysokości nie niższej niż wartość tej nieruchomości określona w operacie szacunkowym dołączonym do projektu uchwały o zbyciu nieruchomości.

4. W przypadku gdy nieruchomość zbywana w przetargu:

- 1) jest wpisana do rejestru zabytków lub znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków lub
  - 2) znajduje się na obszarze rewitalizacji
- cenę wywoławczą tej nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż 90% wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym dołączonym do projektu uchwały o zbyciu nieruchomości.

**Art. 7. 1.** Oferta inwestora zawiera:

- 1) podstawowe informacje o inwestorze, w tym jego:
  - a) imię i nazwisko, nazwę albo firmę,
  - b) dane teleadresowe, w tym adres, numer telefonu i adres e-mail,
  - c) numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, jeżeli został nadany,
  - d) formę prawną prowadzenia działalności gospodarczej, jeżeli dotyczy;
- 2) datę sporządzenia oferty;
- 3) informacje o inwestycji, w tym liczbę i powierzchnię użytkową planowanych do objęcia tą inwestycją lokali lub budynków w podziale na lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu, budynki mieszkalne jednorodzinne, w których nie wyodrębniono lokalu, lub budynki o innym przeznaczeniu, w których nie wyodrębniono lokalu;
- 4) oferowaną cenę za nieruchomość i sposób jej zapłaty;
- 5) wskazanie lokali lub budynków oferowanych do przekazania na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, w tym informacje o:
  - a) łącznej liczbie i powierzchni użytkowej tych lokali lub budynków,
  - b) powierzchni użytkowej poszczególnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono lokalu, lub budynków o innym przeznaczeniu, w których nie wyodrębniono lokalu,
  - c) standardzie tych lokali lub budynków przedstawione w sposób pozwalający na ocenę spełnienia warunku w zakresie minimalnego standardu lokali lub budynków wskazanego w ogłoszeniu o przetargu zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 9 lit. a,
  - d) lokalizacji tych lokali lub budynków,
  - e) związanych z tymi lokalami lub budynkami obciążeniach, prawach i roszczeniach osób trzecich – w przypadku istniejących lokali lub budynków pochodzących z przedsięwzięcia innego niż inwestycja;



6) oświadczenie, że inwestor zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń.

2. Do oferty dołącza się kopię dowodu wniesienia wadium.

**Art. 8.** 1. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni i nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia zamknięcia pierwszego przetargu, organ właściwy przeprowadza drugi przetarg.

2. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, organ właściwy może organizować kolejne przetargi, ogłaszane po sobie nie wcześniej niż po upływie 30 dni i nie później niż po upływie 6 miesięcy od dnia zamknięcia poprzedniego przetargu.

3. Przy ustalaniu ceny wywoławczej w drugim albo kolejnym przetargu stosuje się zasady określone w art. 6 ust. 3 i 4.

**Art. 9.** Umowa zawiera w szczególności:

- 1) dane identyfikujące nieruchomość, w tym:
  - a) położenie i oznaczenie nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków,
  - b) numer księgi wieczystej,
  - c) powierzchnię nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków;
- 2) informacje o inwestycji, w tym termin jej zakończenia – w przypadku gdy lokale lub budynki planowane do przekazania na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” będą pochodziły z inwestycji;
- 3) cenę nieruchomości uzyskaną w wyniku przetargu i sposób jej zapłaty;
- 4) zobowiązanie inwestora do przekazania na własność gminie lokali lub budynków:
  - a) spełniających warunki, o których mowa w art. 4 ust. 6 i 7,
  - b) w liczbie, standardzie i lokalizacji oraz o powierzchni użytkowej zgodnych z ofertą w terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 9 lit. e;
- 5) cenę lokali lub budynków, które inwestor zobowiązuje się przekazać na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, ustaloną jako iloczyn łącznej powierzchni użytkowej tych lokali lub budynków oraz ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub budynku wskazanej w ogłoszeniu o przetargu zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 9 lit. d;
- 6) zobowiązanie gminy do przeniesienia na inwestora decyzji o warunkach zabudowy, o której mowa w art. 5 ust. 3, oraz termin dokonania tego przeniesienia – w przypadku gdy inwestor zamierza realizować inwestycję zgodnie z warunkami ustalonymi w tej decyzji;

- 7) formę zabezpieczenia wykonania zobowiązania, o której mowa w art. 11 ust. 2;
- 8) kary umowne, jeżeli mają być stosowane.

**Art. 10.** Różnica między ceną nieruchomości uzyskaną w wyniku przetargu a ceną lokali lub budynków, które inwestor zobowiązał się w umowie przekazać na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, podlega zapłacie pieniężnej.

**Art. 11.** 1. W przypadku nieprzekazania na własność gminie lokali lub budynków zgodnie z wymogami wynikającymi ze zobowiązania, o którym mowa w art. 9 pkt 4, inwestor jest obowiązany do zapłaty gminie sumy pieniężnej stanowiącej 150% ceny lokali lub budynków, które zobowiązał się przekazać gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”.

2. Wierzytelność gminy z tytułu zobowiązania pieniężnego, o którym mowa w ust. 1, podlega zabezpieczeniu przez ustanowienie hipoteki albo zastawu.

**Art. 12.** 1. Gmina może dokonać wniesienia lokali lub budynków przekazanych jej na własność przez inwestora w ramach rozliczenia „lokal za grunt” jako wkładu niepieniężnego do:

- 1) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjnej, w której gmina lub gminy dysponują ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu;
- 2) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjnej, w której Skarb Państwa lub inne państwowe osoby prawne dysponują ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu.

2. Przez wniesienie budynków jako wkładu niepieniężnego do spółki rozumie się wniesienie nieruchomości wraz z budynkami jako wkładu niepieniężnego do spółki.

3. W przypadku gdy przedmiotem wkładu niepieniężnego są lokale mieszkalne lub budynki mieszkalne jednorodzinne, w których nie wyodrębniono lokalu, gmina zawiera ze spółką, o której mowa w ust. 1, umowę, która określa w szczególności:

- 1) zasady wynajmu tych lokali lub budynków;
- 2) zasady naboru najemców tych lokali lub budynków, z uwzględnieniem kryteriów pierwszeństwa, o których mowa w art. 8 ust. 2 pkt 1–4 i 6–13 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

**Art. 13.** Właściwy miejscowo wojewoda informuje ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa

o podjęciu przez radę gminy uchwały o zbyciu nieruchomości niezwłocznie po stwierdzeniu, że nie zachodzi przesłanka do wszczęcia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności tej uchwały.

**Art. 14.** 1. Gmina zbywająca nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” przekazuje właściwemu miejscowo wojewodzie kwartalne informacje o:

- 1) liczbie rozstrzygniętych przetargów,
- 2) liczbie zawartych umów,
- 3) liczbie i łącznej powierzchni użytkowej lokali i budynków przekazanych na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, w podziale na:
  - a) lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu, budynki mieszkalne jednorodzinne, w których nie wyodrębniono lokalu, oraz budynki o innym przeznaczeniu, w których nie wyodrębniono lokalu,
  - b) lokale i budynki pochodzące z inwestycji oraz lokale i budynki pochodzące z przedsięwzięcia innego niż inwestycja,
- 4) liczbie i powierzchni użytkowej lokali i budynków wniesionych jako wkład niepieniężny do spółek, o których mowa w art. 12 ust. 1

– w terminie 14 dni od dnia upływu kwartału, którego dotyczą te informacje.

2. Właściwy miejscowo wojewoda przekazuje informacje, o których mowa w ust. 1, zestawione dla obszaru danego województwa, ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w terminie 45 dni od dnia upływu kwartału, którego dotyczą te informacje.

**Art. 15.** W ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 1 w pkt 1 w lit. c średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. d w brzmieniu:  
„d) komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej;”;
- 2) w art. 2:
  - a) w pkt 5 po lit. f dodaje się przecinek i lit. g w brzmieniu:  
„g) komunalną infrastrukturę techniczną lub infrastrukturę społeczną”;
  - b) w pkt 5a lit. b otrzymuje brzmienie:

- „b) jednoosobową spółkę gminną, której gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, albo zadania związanego z komunalną infrastrukturą techniczną lub infrastrukturą społeczną, zwaną dalej „jednoosobową spółką gminną”,”
- c) w pkt 10 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 11 i 12 w brzmieniu:
- „11) komunalnej infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące wykonywaniu zadań własnych gminy, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2, 3 i 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378);
- 12) infrastrukturze społecznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące wykonywaniu zadań własnych gminy, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 5, 6, 8–10 i 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.”;
- 3) po art. 5a dodaje się art. 5b w brzmieniu:
- „Art. 5b. 1. Finansowego wsparcia udziela się gminie albo związkowi międzygminnemu, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na budowie lub przebudowie komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej, zwanego dalej „przedsięwzięciem infrastrukturalnym”, jeżeli realizacja tego przedsięwzięcia jest powiązana z realizacją:
- 1) przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w którego kosztach gmina partycypuje finansowo w sposób określony zgodnie z art. 15a ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
  - 2) przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 lub art. 6, realizowanego przez gminę albo jednoosobową spółkę gminną, lub przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 4, realizowanego przez gminę, jednoosobową spółkę gminną albo związek międzygminny;
  - 3) przedsięwzięcia, w którego kosztach gmina partycypuje w sposób określony zgodnie z art. 5 ust. 3 pkt 1 lub art. 5a ust. 2 pkt 1;
  - 4) inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551);

5) inwestycji w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia ... o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Dz. U. poz. ...).

2. Finansowego wsparcia udziela się również gminie albo związkowi międzygminnemu, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego realizowanego przez inwestora, który realizuje przedsięwzięcie albo inwestycję, powiązane z przedsięwzięciem infrastrukturalnym, o których mowa w ust. 1, lub jednoosobową spółkę gminną, której gmina przekazała realizację jednego z zadań własnych, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2, 3, 4–6, 8–10 i 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, warunkiem udzielenia finansowego wsparcia jest zawarcie przez gminę albo związek międzygminny umowy z inwestorem lub jednoosobową spółką gminną, określającej w szczególności udział gminy albo związku międzygminnego w kosztach przedsięwzięcia infrastrukturalnego.

4. Finansowe wsparcie, o którym mowa w ust. 1 i 2, może być udzielone jednokrotnie w zakresie przedsięwzięcia albo inwestycji, powiązanych z przedsięwzięciem infrastrukturalnym, o których mowa w ust. 1, jeżeli wniosek, o którym mowa w art. 8, na przedsięwzięcie infrastrukturalne został złożony przed upływem 5 lat od dnia oddania do użytkowania przedsięwzięcia albo inwestycji, powiązanych z przedsięwzięciem infrastrukturalnym, o których mowa w ust. 1.

5. W przypadku gdy beneficjentem finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1 i 2, jest gmina lub związek międzygminny, które realizują przedsięwzięcie lub inwestycję, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, przedsięwzięcie infrastrukturalne stanowi odrębne przedsięwzięcie w rozumieniu niniejszej ustawy.

6. Przepisy ust. 1–5 stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej.”;

4) w art. 13 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Wysokość finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia infrastrukturalnego jest równa iloczynowi 10% kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego oraz liczby przedsięwzięć lub inwestycji, powiązanych z przedsięwzięciem infrastrukturalnym, o których mowa w art. 5b ust. 1, przy czym wysokość tego wsparcia nie może przekroczyć sumy:

- 1) wysokości partycypacji gminy w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego – w przypadku, o którym mowa w art. 5b ust. 1 pkt 1;
- 2) 50% kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3, art. 4 lub art. 6 – w przypadku, o którym mowa w art. 5b ust. 1 pkt 2;
- 3) wysokości udziału gminy albo związku międzygminnego w kosztach przedsięwzięcia – w przypadku, o którym mowa w art. 5b ust. 1 pkt 3;
- 4) iloczynu 20% średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w rozumieniu art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, obliczonego dla danej gminy według stanu na dzień złożenia wniosku o wsparcie na realizację przedsięwzięcia infrastrukturalnego, oraz powierzchni użytkowej mieszkań w rozumieniu art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania – w przypadku, o którym mowa w art. 5b ust. 1 pkt 4;
- 5) ceny nieruchomości zbytej przez gminę na zasadach określonych w ustawie z dnia ... o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości – w przypadku, o którym mowa w art. 5b ust. 1 pkt 5.”;
- 5) w art. 14 w pkt 1 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:  
„w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4, art. 4 oraz art. 5b:”;
- 6) w art. 14a ust. 1 otrzymuje brzmienie:  
„1. Przedsięwzięcia realizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia, z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 4, i przedsięwzięć infrastrukturalnych, podejmuje się w oparciu o standardy dotyczące przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięcia.”;
- 7) w art. 16 ust. 4 otrzymuje brzmienie:  
„4. Przez zakończenie realizacji przedsięwzięcia rozumie się sytuację, w której, zgodnie z odrębnymi przepisami, można przystąpić do użytkowania lokali mieszkalnych lub budynków pozyskanych w wyniku przedsięwzięcia albo do użytkowania komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej zrealizowanej w wyniku przedsięwzięcia infrastrukturalnego.”;

- 8) w art. 17:
- a) w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
    - „1) zaangażowanie środków własnych beneficjenta wsparcia w wysokości co najmniej 10% przewidywanych kosztów przedsięwzięcia – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4, art. 4 oraz art. 5b ust. 1;”;
  - b) w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
    - „1) wykonania robót budowlanych lub czynności, o których mowa w art. 14 pkt 1 lit. b – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4, art. 4 oraz art. 5b ust. 1;”;
  - c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:
    - „3. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 albo art. 5b ust. 2, warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia oraz jego przekazania na rachunek beneficjenta wsparcia jest zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 albo art. 5b ust. 3.”;
- 9) w art. 18 w ust. 1 pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:
- „1) rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia, w terminie 60 dni od dnia jego zakończenia – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i 2, art. 5 ust. 1 oraz art. 5b ust. 1;
  - 2) oświadczenie inwestora o kosztach realizacji przedsięwzięcia przypadających na lokale mieszkalne, w stosunku do których beneficjentowi wsparcia przysługuje prawo, o którym mowa w art. 5 ust. 3 pkt 2, art. 5a ust. 2 pkt 2 oraz art. 6 ust. 3 pkt 1, albo kosztach realizacji przedsięwzięcia infrastrukturalnego – w przypadku, o którym mowa w art. 5b ust. 2, oraz kwocie udziału wpłaconej przez beneficjenta wsparcia, w terminie 60 dni od dnia zakończenia przedsięwzięcia – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 oraz art. 5b ust. 2;”;
- 10) w art. 19 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
- „Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zabezpieczenia społecznego określi, w drodze rozporządzenia, dla przedsięwzięć, o których mowa w art. 3–5 i art. 5b:”.

**Art. 16.** W ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2020 r. poz. 1100) w art. 52 w ust. 1 w pkt 7 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

„8) w celu zbycia tej nieruchomości z rozliczeniem w jej cenie ceny lokali lub budynków przekazywanych gminie przez nabywcę nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia ... o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Dz. U. poz. ...).”.

**Art. 17.** W ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551) wprowadza się następujące zmiany:

1) po art. 7 dodaje się art. 7a w brzmieniu:

„Art. 7a. Warunków, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 2 i art. 7, nie stosuje się do najemców lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wniesionych jako wkład niepieniężny do spółki zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia ... o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Dz. U. poz. ...), zwanej dalej „ustawą „lokal za grunt””.”;

2) w art. 9:

a) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. W przypadku lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wniesionych jako wkład niepieniężny do spółki zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy „lokal za grunt” okres, o którym mowa w ust. 1, liczy się od miesiąca, w którym została zawarta umowa, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy „lokal za grunt”.”;

b) w ust. 3 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) krótszego niż 15 lat okresu stosowania dopłat z uwagi na warunek, o którym mowa w ust. 1 albo 1a, w tym w przypadku kolejnego najemcy mieszkania”;

3) w art. 12:

a) w ust. 1 wyrazy „miejscowo dla inwestycji mieszkaniowej” zastępuje się wyrazami „ze względu na miejsce położenia mieszkań”;

b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. W przypadku lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wniesionych jako wkład niepieniężny do spółki zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy „lokal za grunt” we wniosku, o którym mowa w ust. 1, określa się:

1) liczbę mieszkań zgłoszonych gminie przez wynajmującego;

2) wstępne kwoty zapotrzebowania na środki zabezpieczające stosowanie dopłat, określone, dla każdego roku, przy uwzględnieniu poniższych założeń:



- a) dopłaty są stosowane w związku z najmem wszystkich mieszkań zgłoszonych gminie przez wynajmującego z uwzględnieniem:
    - aktualnej, na dzień złożenia tego wniosku, wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych,
    - powierzchni normatywnych wynoszących, w przypadku każdego mieszkania, 65 m<sup>2</sup>, nie więcej jednak niż powierzchnia użytkowa danego mieszkania – w przypadku gdy mieszkanie nie zostało wynajęte,
    - powierzchni normatywnych ustalonych dla najemców – w przypadku gdy mieszkanie zostało wynajęte,
  - b) dla wszystkich mieszkań:
    - początkiem okresu dopłatowego będzie początek kwartału następującego po kwartale, w którym jest składany wniosek,
    - dopłaty są stosowane nieprzerwanie przez 15 lat.”;
- 4) w art. 24 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:
- „2. W przypadkach, o których mowa w art. 4 ust. 5 i 6, art. 9 ust. 2, art. 15 ust. 4, 6 i 8–10, art. 16 ust. 5 i 11, art. 17 ust. 2 i 3 oraz art. 19 ust. 5, przez inwestora rozumie się również wynajmującego lokale mieszkalne lub budynki mieszkalne jednorodzinne wniesione jako wkład niepieniężny do spółki zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy „lokal za grunt”.”.
- Art. 18.** W ustawie z dnia 23 października 2018 r. o Funduszu Dróg Samorządowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1430 i 1747) wprowadza się następujące zmiany:
- 1) w art. 24 w ust. 1 w pkt 5 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 6 w brzmieniu:
    - „6) poprawę dostępności terenów objętych przedsięwzięciami lub inwestycjami powiązanych z przedsięwzięciem infrastrukturalnym, o których mowa w art. 5b ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 i ...).”;
  - 2) w art. 26 w ust. 1 część wspólna otrzymuje brzmienie:

„– mając na względzie poprawę dostępności komunikacyjnej obszarów o niższej zamożności lub obszarów objętych przedsięwzięciami lub inwestycjami powiązаныmi z przedsięwzięciem infrastrukturalnym, o których mowa w art. 5b ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, wyrównywanie szans rozwojowych regionów i budowanie spójności terytorialnej kraju lub zgodność z programami realizowanymi przez Radę Ministrów.”.

**Art. 19.** W ustawie z dnia 16 maja 2019 r. o Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej (Dz. U. poz. 1123 oraz z 2020 r. poz. 875, 1565 i 1747) w art. 25 w ust. 1 w pkt 7 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

„8) zapewnienie dostępności komunikacyjnej terenów objętych przedsięwzięciami lub inwestycjami powiązаныmi z przedsięwzięciem infrastrukturalnym, o których mowa w art. 5b ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 i ...).”.

**Art. 20.** W przypadku gdy w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy przeprowadza się nabór wniosków na dofinansowanie zadań powiatowych oraz zadań gminnych, o którym mowa w art. 21 ust. 1 lub 4 ustawy zmienianej w art. 18, do oceny tych wniosków stosuje się art. 24 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 18 w brzmieniu dotychczasowym.

**Art. 21.** Do wniosków, o których mowa w art. 12 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 19, złożonych w terminie zgodnym z informacją, o której mowa w art. 12 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 19, ogłoszoną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, przepisy ustawy zmienianej w art. 19 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

**Art. 22.** Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 kwietnia 2021 r.

## UZASADNIENIE

### **Wstęp**

27 września 2016 r. Rada Ministrów podjęła uchwałę nr 115/2016 w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego. W przedmiotowym dokumencie strategicznym określone zostały główne cele i środki realizacji polityki mieszkaniowej państwa w perspektywie do 2030 r., służące rozwiązywaniu problemów z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych w Polsce, zdiagnozowanych w fazie opracowywania Programu. Przyjęty przez rząd pakiet działań nie koncentruje się wyłącznie na zachętach w postaci publicznego finansowania inicjatyw promieszkaniowych. Z uwagi na różnorodne wyzwania stojące przed władzami publicznymi i innymi podmiotami działającymi w sferze mieszkaniowej obejmuje on zróżnicowane rozwiązania umożliwiające zaangażowanie w realizację celu poprawy dostępności mieszkań potencjału całego rynku mieszkaniowego: zarówno deweloperów i innych podmiotów prowadzących inwestycje mieszkaniowe (np. inwestorów społecznego budownictwa czynszowego) oraz podmiotów zarządzających zasobami mieszkaniowymi, jak i przedsiębiorców zajmujących się produkcją materiałów budowlanych lub wykonawstwem robót budowlanych.

Jednym z priorytetów wynikających z trzech podstawowych celów działań ujętych w Narodowym Programie Mieszkaniowym jest zwiększenie liczby inwestycji mieszkaniowych, w szczególności tych polegających na budowie mieszkań na wynajem. Pobudzenie zaangażowania inwestorów ma przyczynić się do rozszerzenia oferty mieszkań (zarówno w przestrzeni komercyjnej, jak też w zasobach społecznych i komunalnych), a tym samym zwiększenia ich dostępności, zwłaszcza wśród gospodarstw domowych o średnich i niższych dochodach, mających największe trudności z zapewnieniem sobie dachu nad głową lub godnych warunków zamieszkiwania<sup>1)</sup>. W tym celu niezbędne stało się w pierwszej kolejności podjęcie działań zmierzających do wyeliminowania lub ograniczenia podstawowych barier dla działalności inwestycyjnej w Polsce, w tym w rozpoczynaniu i prowadzeniu procesu inwestycyjno-budowlanego. Priorytet nadany wspomnianym działaniom znalazł odzwierciedlenie w kierunkowych rekomendacjach wypracowanych przez Radę Mieszkalnictwa (organ pomocniczy Prezesa Rady Ministrów powołany do koordynacji

---

<sup>1)</sup> Zakłada się, że trudności te mogą zostać jeszcze pogłębione wskutek przemian spowodowanych przez pandemię COVID-19, dotyczących zarówno sfery ekonomicznej w ujęciu globalnym, krajowym i jednostkowym, jak i stylu życia.

realizacji polityki mieszkaniowej państwa), wskazujących jako cel działań państwa (w tym cel zmian w otoczeniu regulacyjnym) m.in.:

- przyspieszenie procedur administracyjnych związanych z realizacją inwestycji mieszkaniowych,
- zwiększenie podaży gruntów pod inwestycje mieszkaniowe, a w rezultacie zwiększenie podaży mieszkań,
- obniżenie kosztów inwestycji mieszkaniowych, a w rezultacie obniżenie cen mieszkań.

W sytuacji panującej pandemii COVID-19 opinie dotyczące podstawowych barier w realizacji inwestycji mieszkaniowych prawdopodobnie ulegną z czasem przewartościowaniu. W okresie sprzed rozwoju epidemii w Polsce jedną z podstawowych barier dla zwiększenia wolumenu inwestycji mieszkaniowych, obok wysokich kosztów zatrudnienia, niedoborów wykwalifikowanych pracowników w sektorze budowlanym oraz wysokich cen materiałów budowlanych, był ograniczony dostęp do nieruchomości odpowiednich pod zabudowę. Bariera ta była podkreślana jako istotna również przez środowisko samych inwestorów mieszkaniowych. Jedną z przyczyn tego stanu był wzrost cen nieruchomości gruntowych, postępujący dynamicznie również w okresie realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego. Przyczynił się do tego ogólny wzrost popytu na nieruchomości. Według danych gromadzonych m.in. przez serwis otodom.pl ceny gruntów w największych miastach w okresie maj 2016 r. – grudzień 2019 r. wzrosły o ok. 25–50%. W przypadku nieruchomości o powierzchni powyżej 10 tys. m<sup>2</sup>, które można zagospodarować pod budownictwo wielorodzinne, wzrost cen był także dynamiczny.

Jedną z szans na zwiększenie dostępu do nieruchomości o potencjale inwestycyjnym jest wykorzystanie możliwości inwestycyjnych tworzonych przez zasoby nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego, zwłaszcza gminne zasoby nieruchomości. Gminy mogą wpływać na podaż nieruchomości z wykorzystaniem swoich zasobów już w obowiązującym stanie prawnym, w szczególności w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, z późn. zm.). Ustawa ta określa wiele form prowadzenia przez jednostki samorządu terytorialnego procesów gospodarowania nieruchomościami, w tym ogólne zasady zbywania nieruchomości samorządowych oraz oddawania ich w użytkowanie wieczyste. Wybór odpowiedniej zależy od wielu czynników, w tym charakterystyki samej nieruchomości, potrzeb lokalnej wspólnoty (zarówno aktualnych, jak i przyszłych) czy kosztów ponoszonych w związku z pozostawianiem danej nieruchomości

w zasobie. Dopuszczone prawnie możliwości działania zmierzają z jednej strony do zapewnienia optymalnego wykorzystania nieruchomości samorządowych przy realizacji celów publicznych, z drugiej natomiast do urzeczywistniania planów rozwojowych samorządów i stymulowania rozwoju lokalnego, umożliwienia prowadzenia działalności inwestycyjnej, zarówno o charakterze działań zaspokajających potrzeby lokalnej wspólnoty (np. rozwoju budownictwa mieszkaniowego lub inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i społecznej), jak i działań służących rozwojowi działalności gospodarczej (w tym inwestycji prywatnych), a także do aktywizacji lokalnego rynku nieruchomości. Racjonalne gospodarowanie nieruchomościami samorządowymi może zatem skutkować wymiernymi efektami finansowymi (zarówno znaczącymi wpływami jednorazowymi, np. w przypadku zbycia nieruchomości, lub długookresowymi, np. w przypadku dzierżawy nieruchomości, jak i redukcją nakładów ponoszonych przez samorzady w celu utrzymania nieruchomości zbędnych lub mniej atrakcyjnych dla realizacji ich zadań), rzeczowymi (np. powstaniem lub modernizacją zasobów gminnych, w tym obiektów infrastruktury technicznej i społecznej) oraz niematerialnymi (np. poprawą jakości życia lokalnej wspólnoty, zwiększeniem atrakcyjności inwestycyjnej regionu czy rozszerzeniem zakresu lub poprawą poziomu usług świadczonych mieszkańcom przez podmioty publiczne i prywatne).

Mimo wdrożonych rozwiązań regulacyjnych umożliwiających samorządom angażowanie się w działania służące zwiększeniu podaży nieruchomości o potencjale inwestycyjnym przy jednoczesnym zapewnieniu gospodarnego zarządzania majątkiem publicznym, ta przestrzeń aktywności gmin nadal pozostaje nie w pełni zagospodarowana, na co wskazują dane w zakresie gruntów gminnych możliwych do wykorzystania na cele mieszkaniowe. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego opublikowanymi w opracowaniu „Gospodarka mieszkaniowa w 2018 roku” w 2018 r. gminy dysponowały ok. 28,3 tys. ha gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Tymczasem roczny obrót nieruchomościami gruntowymi pod budownictwo mieszkaniowe w 2018 r. wyniósł 4,2 tys. ha. Ta skala pokazuje potencjał rynkowy zasobów gminnych w przypadku, gdyby gminy zdecydowały się skierować więcej gruntów na rynek mieszkaniowy. W 2018 r. gminy przekazały pod budownictwo mieszkaniowe ok. 874 ha, z czego 714,5 ha pod budownictwo jednorodzinne oraz 160,1 ha pod budownictwo wielorodzinne.

Potrzeba ograniczenia barier w pozyskiwaniu przez inwestorów nieruchomości na cele mieszkaniowe lub inne cele inwestycyjne towarzyszące realizacji polityki mieszkaniowej państwa (np. cel zapewnienia dostępu osiedli mieszkalnych do obiektów infrastruktury

technicznej i społecznej), których wyeliminowanie może przyczynić się również do szybszego ograniczenia negatywnego wpływu pandemii COVID-19 na działalność inwestycyjną w Polsce, uzasadnia konieczność wdrożenia kolejnych rozwiązań ułatwiających dostęp do nieruchomości o potencjale inwestycyjnym. Odpowiedź na tę potrzebę stanowi przedkładany projekt ustawy o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości, stanowiący podstawę prawną programu „Grunt za Mieszkanie”.

Projekt ustawy wprowadza możliwość nabywania nieruchomości gminnych z przeznaczeniem na szeroko rozumiane cele inwestycyjne z rozliczeniem w cenie tych nieruchomości ceny lokali/budynków mieszkalnych lub użytkowych przekazywanych gminie przez nabywcę nieruchomości. Lokale/budynki, których cena będzie zaliczana na poczet części ceny nieruchomości, będą mogły być wykorzystywane przez gminę do realizacji jej zadań, np. jako mieszkania komunalne albo mieszkania wynajmowane osobom fizycznym przez spółki gminne lub spółki Skarbu Państwa na zasadach najmu z dojsciem do własności. Możliwe będzie również pozyskiwanie przez gminę w tym trybie powierzchni np. pod obiekty kulturalne, edukacyjne, opieki zdrowotnej itp. Lokale/budynki objęte inwestycją, a nieprzekazywane gminie, będą mogły być natomiast gospodarowane przez inwestora w dowolny sposób, np. sprzedawane lub wynajmowane na zasadach komercyjnych.

Mając na uwadze powyższe, celem projektowanej ustawy jest:

- ograniczenie barier w prowadzeniu działalności inwestycyjnej i zwiększenie jej skali (w tym jako jeden z mechanizmów mających przyczynić się do zniwelowania negatywnych skutków pandemii COVID-19 dla gospodarki i życia społecznego) przez rozszerzenie dostępu do nieruchomości o potencjale inwestycyjnym wszystkim podmiotom zainteresowanym inwestowaniem w trybie przewidzianym w ustawie,
- wsparcie samorządów gminnych w realizacji ich zadań, w tym polityki mieszkaniowej, przyczyniające się zarówno do zwiększenia dostępności mieszkań dla potrzebujących (a w przypadku włączenia instrumentu do działań rewitalizacyjnych – poprawy warunków zamieszkania), jak i dostępności infrastruktury wpływającej na jakość zamieszkiwania członków lokalnej wspólnoty.

Najistotniejsze rozwiązania w zakresie programu „Grunt za Mieszkanie” zawarte w projekcie ustawy obejmują:

- zasady zbywania nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczaniem w cenie tych nieruchomości ceny lokali/budynków przekazywanych gminie przez nabywcę nieruchomości, w tym zasady kwalifikowania nieruchomości do zbycia w przetargu nieograniczonym z rozliczeniem „lokal za grunt”, tryb zbywania nieruchomości i zasady rozliczenia „lokal za grunt”,
- sposób postępowania z lokalami/budynkami przekazanymi gminie przez nabywcę nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości, których cenę rozliczono w cenie zbywanych nieruchomości, w przypadku podjęcia przez władze samorządowe decyzji o wniesieniu tych lokali/budynków do spółki gminnej lub spółki Skarbu Państwa,
- sposób monitorowania efektów funkcjonowania mechanizmu wdrażanego na podstawie projektowanej ustawy.

Drugie istotne rozwiązanie objęte materiałą projektowanej ustawy zakłada umożliwienie samorządom ubiegania się o grant na realizację przedsięwzięć infrastrukturalnych towarzyszących budownictwu mieszkaniowemu, obejmujących tworzenie niezbędnej komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej, w przypadku łączenia takich przedsięwzięć z inwestycjami realizowanymi na nieruchomościach zbytych z rozliczeniem „lokal za grunt” lub innymi inwestycjami promieszkaniowymi wskazanymi ustawowo. Zmiany zaproponowane w tym celu w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508), zwanej dalej „ustawą o finansowym wsparciu”, mają ułatwić realizację części przedsięwzięć budownictwa mieszkaniowego lub wspierających takie budownictwo, w tym podejmowanych na gruncie projektowanej ustawy oraz w ramach społecznego budownictwa czynszowego. Należy zauważyć, że przedsięwzięć mieszkaniowych nie da się zrealizować w oderwaniu od niezbędnej infrastruktury technicznej i społecznej. Nie ma bowiem możliwości, aby budynek funkcjonował prawidłowo bez znajdującej się blisko drogi dojazdowej czy doprowadzonych do niego odpowiednich przyłączy kanalizacyjnych czy wodociągowych. Nie można również pominąć faktu, że choć realizowane przedsięwzięcia zaspokajają potrzeby mieszkaniowe społeczności zamieszkującej dany budynek, to ma ona przecież i inne, podstawowe i równie ważne potrzeby. Za takie należy uznać chociażby potrzeby socjalne, oświatowe i kulturalne.

Z informacji przekazanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego wynika, że część inwestorów budownictwa społecznego korzystających z finansowania w ramach programów rządowych, których operatorem jest Bank (program finansowania zwrotnego udzielanego na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195) oraz program bezzwrotnego finansowego wsparcia komunalnego budownictwa mieszkaniowego realizowany na podstawie przepisów ustawy o finansowym wsparciu), wskazuje, że realizację niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych utrudnia lub uniemożliwia właśnie brak infrastruktury komunalnej. Finansowaniem udzielanym przez Bank w ramach rządowych programów może zostać objęta, w ograniczonym zakresie, jedynie infrastruktura techniczna zlokalizowana w obrębie działki. Natomiast infrastruktura społeczna (np. oświatowa) w ogóle nie jest finansowana preferencyjnie, niezależnie od jej lokalizacji.

Bank we współpracy z Polską Izbą Gospodarczą TBS przeprowadził badanie ankietowe wśród gmin, które potwierdza zainteresowanie produktem finansującym infrastrukturę towarzyszącą inwestycjom mieszkaniowym, zlokalizowaną zarówno w obrębie działki, na której realizowana jest inwestycja mieszkaniowa, jak i poza nią. Wypełnione ankiety odesłało 29 gmin z większości województw (nie wpłynęły żadne ankiety z województw kujawsko-pomorskiego, opolskiego i podlaskiego). 18 gmin (62% respondentów) wskazało, że brak infrastruktury technicznej, społecznej lub transportowej stanowił bądź stanowi przeszkodę w realizacji inwestycji w zakresie mieszkaniowego budownictwa czynszowego. 22 gminy (76% respondentów) odpowiedziały, że dysponują bądź mogą pozyskać tereny pod inwestycje mieszkaniowego budownictwa czynszowego, których realizację blokuje/blokowałby brak infrastruktury technicznej, społecznej lub transportowej. 24 gminy (83% respondentów) zadeklarowały, że podjęłyby się realizacji inwestycji mieszkaniowego budownictwa czynszowego w przypadku wprowadzenia przez BGK finansowania na infrastrukturę towarzyszącą. 22 gminy (76%) wskazały brak infrastruktury technicznej, 15 gmin (52%) – transportowej, a 9 gmin (31%) – społecznej jako czynnik utrudniający bądź uniemożliwiający realizację inwestycji mieszkaniowej. 23 gminy (79%) potwierdziły plany realizacji inwestycji mieszkaniowej w ciągu najbliższych 2–3 lat, z czego 10 (34%) w 2020 r. Wyniki te wskazują jasno na potrzebę pomocy państwa w sfinansowaniu kosztów budowy niezbędnej infrastruktury komunalnej. W związku z tym proponuje się, aby bezzwrotne finansowe wsparcie, o którym mowa w ustawie o finansowym wsparciu, obejmowało również komunalną infrastrukturę techniczną i infrastrukturę społeczną. Za wprowadzeniem



powyższego rozwiązania przemawia brak możliwości finansowania takich przedsięwzięć, który często jest powodem, dla którego potencjalni inwestorzy rezygnują z decyzji zaangażowania się w realizację projektów społecznego budownictwa czynszowego. Projektowane rozwiązanie przyczyni się do większego zaangażowania gmin w realizację Narodowego Programu Mieszkaniowego i poszczególnych instrumentów pakietu „Mieszkanie+”, zarówno tych wpisujących się w zintegrowany program wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, jak i angażujących w szerszym zakresie rynkowy potencjał inwestycyjny. Wpłynie również na lepszy odbiór społeczny nowych inwestycji przez lokalne społeczności.

Poza zmianami w ustawie o finansowym wsparciu projektowana ustawa przewiduje zmiany w innych ustawach wspierające realizację powyższych celów. Obejmują one:

- dopuszczenie możliwości ubiegania się przez najemców zasobu mieszkaniowego uzyskanego przez gminę w ramach rozliczenia „lokal za grunt” i wniesionego do spółki gminnej lub spółki Skarbu Państwa o dopłaty do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na Start”,
- rozszerzenie dostępu do nieruchomości o potencjale inwestycyjnym gospodarowanych przez Krajowy Zasób Nieruchomości,
- dodatkowe zachęty dla gmin do angażowania się w działania służące realizacji polityki mieszkaniowej państwa, przewidujące preferencje przy łączeniu działalności promieszkaniowej z innymi formami działania przez gminy na rzecz lokalnej wspólnoty (prowadzonymi z udziałem środków z Funduszu Dróg Samorządowych lub Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej).

Zaproponowane rozwiązania kierowane są zarówno do podmiotów zainteresowanych nabyciem nieruchomości na cele inwestycyjne, jak i samorządów lokalnych.

Wśród korzyści dla inwestorów należy wskazać m.in.:

- rozszerzenie dostępu do nieruchomości o potencjale inwestycyjnym, nierzadko atrakcyjnie zlokalizowanych i dobrze skomunikowanych,
- większe możliwości dostosowania sposobu pozyskania nieruchomości do posiadanych aktywów i potrzeb inwestora,
- możliwość odroczenia ostatecznego rozliczenia ceny nieruchomości do czasu zakończenia inwestycji,

- przyspieszenie procedur związanych z rozpoczęciem procesu inwestycyjno-budowlanego, np. dzięki możliwości nabycia nieruchomości objętej już decyzją o warunkach zabudowy,
- możliwość przeznaczenia do przekazania w zamian za nieruchomość lokali lub budynków pochodzących z innych inwestycji oraz swoboda w gospodarowaniu lokalami i budynkami objętymi inwestycją, a nieprzekazywanymi gminie,
- ograniczenie problemów związanych z finansowaniem infrastruktury, większy dostęp tworzonych osiedli do infrastruktury społecznej,
- wypracowanie efektywnych i wiarygodnych modeli współpracy z gminą jako szansa na kolejne opłacalne przedsięwzięcia w regionie.

Poza pozytywnymi wpływami społecznymi, wyrażającymi się w rozszerzeniu oferty dostępnych mieszkań i poprawie warunków zamieszkiwania, zwiększenie liczby inwestycji mieszkaniowych będzie szansą na zwiększenie wolumenu zamówień na produkty i usługi dla przedsiębiorców zajmujących się produkcją materiałów budowlanych oraz wykonawstwem robót budowlanych, a także na rozszerzenie możliwości inwestowania przez podmioty angażujące kapitał w rynek mieszkaniowy.

Wśród korzyści dla samorządów lokalnych można natomiast wskazać m.in.:

- zwiększenie zasobu służącego realizacji zadań gminy bez konieczności bezpośredniego zaangażowania się w realizację procesu inwestycyjno-budowlanego, w tym niekiedy od razu po zbyciu nieruchomości,
- szerokie możliwości wykorzystania instrumentu do realizacji zadań (np. w celu zwiększenia oferty lokalowej, realizacji działań rewitalizacyjnych, poprawy dostępu osiedli mieszkalnych do infrastruktury technicznej i społecznej, zwiększenia zakresu lub poprawy jakości usług świadczonych na rzecz mieszkańców, w tym również dzięki włączeniu instrumentu w działalność związaną ze sferą społeczną prowadzoną na zlecenie gmin przez organizacje pożytku publicznego),
- możliwość kształtowania korzystnego *mixu* społecznego na osiedlach mieszkaniowych (budowanie społeczności złożonej z rodzin reprezentujących różny status finansowy, a często też kulturowy, przeciwdziałające zjawisku gettoizacji),
- możliwość zagospodarowania działek niewykorzystywanych do realizacji zadań (a generujących koszty związane z utrzymaniem nieruchomości) przy jednoczesnym

zwiększeniu zasobu lokalowego gminy i uzyskaniu istotnych społecznie efektów niematerialnych (np. poprawy jakości życia mieszkańców gminy),

- zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej regionu.

Z uwagi na formułę przyjętą w projektowanej ustawie, służącą przede wszystkim rozszerzeniu dostępu do nieruchomości na cele inwestycyjne, instrument nie będzie finansowany ze środków budżetu państwa. Skutki finansowe dla budżetu państwa będzie rodziło natomiast rozszerzenie programu dopłat do czynszu „Mieszkanie na Start” na najemców mieszkań wniesionych przez gminy do spółek gminnych i państwowych oraz wprowadzenie możliwości ubiegania się przez samorządy lokalne o grant na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego powiązanego z inwestycją promieszkaniową. Szczegółowe dane w tym zakresie zostały przedstawione w ocenie skutków regulacji.

### **Uzasadnienie szczegółowe proponowanych rozwiązań**

Proponowany **tytuł ustawy** odzwierciedla *clue* rozwiązań stanowiących przedmiot projektowanej regulacji, tj. możliwość rozliczania w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości ceny lokali lub budynków przekazywanych przez inwestorów gminie na potrzeby realizacji jej zadań.

### **Przepisy ogólne**

W art. 1 i art. 2 projektu ustawy zawarto przepisy określające przedmiot regulacji (art. 1) oraz definicje podstawowych pojęć stosowanych w przepisach szczegółowych aktu normatywnego (art. 2). Ich celem jest zwięzłe przedstawienie zakresu unormowań ustawy, a także zapewnienie przejrzystości i syntetyczności tekstu prawnego oraz zrozumiałości opisu norm zawartych w poszczególnych przepisach.

Zgodnie z **art. 1** projektu ustawa określa:

- zasady zbywania nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczaniem w cenie tych nieruchomości ceny lokali lub budynków przekazywanych na własność gminie przez inwestora (tj. w tym przypadku podmiot, który nabył tę nieruchomość),
- sposób postępowania z przekazanymi gminie przez inwestora lokalami lub budynkami, których cenę rozliczono w cenie nieruchomości nabytej przez inwestora z gminnego zasobu nieruchomości, obejmujący wniesienie tego zasobu lub jego części do spółki gminnej lub spółki Skarbu Państwa.

W omawianym artykule przesądzo ponadto, że w związku z problematyką objętą zakresem przedmiotowym projektowanej ustawy (tj. gospodarowaniem nieruchomościami gminnymi z częściowym rozliczeniem lokalami lub budynkami) w zakresie nieuregulowanym w niniejszej ustawie będą stosowane przepisy podstawowe dla tej materii, tj. przepisy o gospodarce nieruchomościami [w tym przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2014 r. poz. 1490, z późn. zm.)].

W **art. 2** określono znaczenie najważniejszych stosowanych w projekcie ustawy sformułowań. Zdefiniowano w związku z tym pojęcie:

- inwestora, którym jest każdy podmiot, który ubiega się o nabycie nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z częściowym rozliczeniem lokalami lub budynkami albo taką nieruchomość nabył; inwestorem w rozumieniu tej ustawy może być każdy podmiot zainteresowany skorzystaniem z rozwiązań przewidzianych w ustawie (projektowany akt normatywny nie wprowadza w tym względzie żadnych ograniczeń podmiotowych, w tym związanych ze statusem podmiotu, formą organizacyjną czy prowadzeniem działalności gospodarczej, ograniczenia te mogą jednak wynikać z przepisów odrębnych, a także z możliwości samego zainteresowanego, np. braku aktywów pozwalających na uczestnictwo w przetargu); innymi słowy, inwestorem jest każdy podmiot, który jest objęty zakresem rozwiązań ustawy jako (potencjalny) nabywca nieruchomości w trybie ustawowym,
- inwestycji, przez które rozumie się przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane realizowane z wykorzystaniem nieruchomości nabytej z gminnego zasobu nieruchomości z częściowym rozliczeniem lokalami lub budynkami; ustawa nie wprowadza w tym względzie żadnych ograniczeń w zakresie rodzaju inwestycji; dotyczy to nie tylko jej przedmiotu (zakresem pojęcia objęte są zarówno inwestycje mieszkaniowe, jak i inwestycje niemieszkaniowe; przedmiotem inwestycji mogą być przy tym obiekty budowlane dowolnego rodzaju, nie tylko budynki), ale również wykonywanych robót budowlanych (może być to budowa nowego budynku/powierzchni, ale także np. przebudowa lub remont istniejącego obiektu); szeroki zakres dostępnych inwestycji umożliwi włączenie instrumentu zarówno w działania zmierzające do zwiększenia wolumenu inwestycji polegających na budowie lokali/budynków, jak i działania

wspierające poprawę jakości zamieszkiwania/używania, w tym działania rewitalizacyjne i remontowe, efektem których będą pełnowartościowe lokale,

- organu właściwego, którym jest organ wykonawczy gminy, z zasobu której pochodzi zbywana nieruchomość.

Brak ww. ograniczeń został podyktowany z jednej strony potrzebą zaangażowania w działania promieszkaniowe potencjału jak największej grupy inwestorów, z drugiej natomiast potrzebą uwzględnienia w proponowanych rozwiązaniach specyfiki lokalnego rynku, potrzeb lokalnej wspólnoty i planów rozwojowych gmin oraz możliwości organizacyjnych i finansowych samorządów.

W omawianym artykule doprecyzowano ponadto, że przez przekazanie budynków na własność gminie rozumie się *de facto* przeniesienie na gminę własności nieruchomości wraz z budynkami.

### **Uchwała rady gminy w sprawie zbycia nieruchomości z częściowym rozliczeniem lokalami lub budynkami**

W przepisach art. 3 i art. 4 uregulowano materię związaną z możliwością i trybem przeznaczania nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości do zbycia z częściowym rozliczeniem lokalami lub budynkami.

Zgodnie z **art. 3** cena lokali lub budynków przekazywanych przez inwestora na własność gminie w związku z nabyciem przez niego własności nieruchomości zbywanej z gminnego zasobu nieruchomości może podlegać rozliczeniu w cenie tej nieruchomości (projektodawca określił to rozliczenie mianem „rozliczenia >>lokal za grunt<<”). W myśl **art. 4** warunkiem objęcia rozliczenia między inwestorem a gminą rozwiązaniami przewidzianymi w projektowanej ustawie jest wyrażona w uchwale zgoda rady gminy na zbycie konkretnej nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości w trybie projektowanej ustawy. Uchwała rady gminy dotycząca konkretnej nieruchomości będzie podejmowana w trybie obowiązującym w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad zbywania nieruchomości [art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, z późn. zm.)]. Takie przesądzenie w odniesieniu do pierwszego etapu procedury skutkuje tym, że bez zgody rady gminy na zbycie nieruchomości z częściowym rozliczeniem lokalami lub budynkami nie będzie możliwe korzystanie z rozwiązań przewidzianych w niniejszej ustawie.

Uchwała o zbyciu nieruchomości nie będzie miała charakteru aktu prawa miejscowego. Akt taki musi zawierać choć jedną normę o charakterze generalnym i abstrakcyjnym. Uchwała określona w niniejszym projekcie nie będzie zawierać norm o charakterze abstrakcyjnym, nie będzie zatem aktem prawa miejscowego i nie będzie wymagać publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

Projektowana ustawa nie wprowadza ograniczeń dotyczących rodzaju nieruchomości zbywanej z gminnego zasobu nieruchomości. Rada gminy może wyrazić zgodę na zbycie w trybie niniejszej ustawy zarówno w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej, jak i zabudowanej. Takie przesądzenie jest podyktowane m.in. potrzebą uwzględnienia sytuacji i potrzeb gminy oraz chęcią włączenia instrumentu w działania służące poprawie jakości zasobów, w tym działania rewitalizacyjne, podejmowane na terenie gminy.

Uzależnienie możliwości zbywania nieruchomości gminnych w trybie niniejszej ustawy od zgody rady gminy wynika, jak wspomniano, z ogólnych zasad i trybu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości. Ustawowy obowiązek działania organu wykonawczego gminy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki nie zwalnia bowiem projektodawcy z kształtowania otoczenia regulacyjnego tych działań w sposób spójny z rozwiązaniami systemowymi, respektujący mechanizmy sprzyjające prawidłowemu, gospodarnemu, rzetelnemu i celowemu gospodarowaniu majątkiem publicznym.

Projekt uchwały rady gminy będzie opracowywany na zasadach ogólnych, a zatem przez organ wykonawczy gminy. Składając projekt radzie gminy, organ właściwy będzie dołączał wycenę nieruchomości objętej projektowanym dokumentem, dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego nie wcześniej niż 3 miesiące przed dniem złożenia projektu uchwały radzie gminy. Takie przesądzenie jest motywowane następującymi kwestiami:

- w oparciu m.in. o przedstawioną wycenę rada gminy ustala cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokali lub budynków podlegających w przyszłości przekazaniu przez inwestora gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”; cena ta znajduje odzwierciedlenie w treści uchwały i ma zastosowanie w późniejszym rozliczeniu między gminą a nabywcą nieruchomości,
- ograniczenie w ramach niniejszej procedury w stosunku do ogólnych zasad określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami ważności dla tej procedury wyceny nieruchomości do trzech miesięcy przed dniem złożenia projektu uchwały radzie gminy również wynika z przyjętego modelu rozliczenia między stronami umowy sprzedaży

nieruchomości (przedmiotowa wycena stanowi bowiem, jak wspomniano, jeden z czynników wpływających na ustalenia dotyczące ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub budynku objętego rozliczeniem „lokal za grunt”, obowiązującej w ramach przetargu i w całym okresie współpracy między gminą a inwestorem; w oparciu o nią jest ponadto ustalana cena wywoławcza nieruchomości zbywanej w przetargu).

Art. 4 projektu wskazuje również elementy, które wymagają przesądzenia w uchwale rady gminy w przypadku wyrażania przez nią zgody na zbycie danej nieruchomości z częściowym rozliczeniem lokalami lub budynkami. Rada gminy, poza wyrażeniem zgody na zbycie konkretnej nieruchomości i wskazaniem tej nieruchomości, określa w uchwale oczekiwania gminy w zakresie lokali lub budynków, które mają jej zostać przekazane przez nabywcę nieruchomości w zamian za część wartości nieruchomości (innymi słowy, których cena ma zostać zaliczona na poczet części ceny zbywanej nieruchomości). Oczekiwania te obejmują: minimalną i maksymalną liczbę i powierzchnię użytkową lokali lub budynków, ich przeznaczenie i minimalny standard, a także wymagania w zakresie lokalizacji tych lokali lub budynków, cenę w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz termin przekazania zasobu.

Jednym z podstawowych warunków związanych z obejmowaniem lokali/budynków oferowanych przez nabywcę nieruchomości rozliczeniem „lokal za grunt” jest to, że te lokale/budynki powinny być – co do zasady – wolne od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich. Zasób przekazywany gminie przez inwestora powinien umożliwiać bowiem gminie swobodne gospodarowanie w celu realizacji lokalnej polityki. Wyjątkiem od tej zasady jest zapisane w księdze wieczystej roszczenie o opłatę przekształceniową, o której mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020 r. poz. 139, z późn. zm.). W celu ułatwienia finansowania inwestycji, np. w formie kredytu udzielanego przez banki komercyjne, dopuszczono możliwość przekazania lokali pochodzących z inwestycji objętych zgodą banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe wyodrębnienie i przeniesienie własności na gminę (z tego samego powodu wymagana jest również zgoda na bezobciążeniowe przeniesienie własności w przypadku nieruchomości wraz z budynkiem/budynkami).

Ustalając minimalną i maksymalną liczbę i powierzchnię użytkową lokali/budynków podlegających przekazaniu, rada gminy, poza parametrami określonymi w sposób umożliwiający wskazanie łącznej minimalnej i maksymalnej wielkości oczekiwanego zasobu

(których określenie jest obowiązkowe), może wskazać np. minimalną i maksymalną powierzchnię pojedynczego lokalu/budynku jako takiego lub w podziale na poszczególne lokale/budynki. Powinna się jednak liczyć z tym, że zbyt daleko posunięta szczegółowość przy określaniu omawianych parametrów może nie tylko wpływać na ograniczenie kręgu podmiotów zainteresowanych nawiązaniem współpracy, ale również na możliwość przygotowania oferty w pełni odpowiadającej tym oczekiwaniom (w skrajnych sytuacjach nawet niewielkie rozbieżności w parametrach mogłyby powodować odrzucenie obiektywnie atrakcyjnej oferty z powodu niespełnienia oczekiwań gminy w zakresie zasobu; spełnienie tych oczekiwań jest warunkiem przystąpienia do przetargu).

Obowiązek określenia w uchwale rady gminy oczekiwań w zakresie maksymalnej liczby i powierzchni użytkowej zasobu podlegającego rozliczeniu „lokal za grunt” obok limitu dotyczącego łącznej ceny takiego zasobu stanowi dodatkowe narzędzie umożliwiające zachowanie mieszanego (gotówkowo-zasobowego) charakteru zobowiązania przyszłego nabywcy nieruchomości. Ograniczenie rozwiązań oferowanych przez projektowaną ustawę do limitowania wielkości zasobu wyłącznie poziomem ceny wywoławczej mogłoby w niektórych sytuacjach powodować wyłącznie zamienny charakter zobowiązania (inwestor mógłby zaoferować bowiem taki zasób, który będzie spełniał minimalne oczekiwania gminy, a zarazem stanowił samodzielnie postąpienie w stosunku do ceny wywoławczej).

Określając oczekiwane przeznaczenie lokali lub budynków, rada gminy wskazuje w pierwszej kolejności, czy powinny być to lokale/budynki mieszkalne czy lokale/budynki o innym przeznaczeniu. Może przy tym zróżnicować ten zasób (wskazując np. proporcję zasobu mieszkaniowego do niemieszkaniowego). W przypadku wskazania lokali/budynków o innym przeznaczeniu może dodatkowo określić np. planowany cel, w jakim gmina będzie chciała przekazane zasoby w przyszłości wykorzystać (np. na żłobek, szkołę podstawową, ośrodek zdrowia itp.). Potrzeba określenia tych parametrów będzie wymagała zatem od gminy rzetelnej analizy lokalnej sytuacji i potrzeb wspólnoty oraz świadomego kształtowania planów dotyczących dalszego rozwoju gminy, w tym z uwzględnieniem możliwości zaangażowania w gospodarowanie przekazanym w przyszłości zasobem spółki gminnej lub spółki Skarbu Państwa. Z drugiej strony określenie szczegółów dotyczących przyszłego przeznaczenia umożliwi inwestorowi wcześniejsze wstępne rozeznanie się w proponowanych warunkach współpracy i wstępną ocenę opłacalności inwestycji oraz dopasowanie do oczekiwań gminy przygotowywanej oferty (określone w uchwale parametry znajdą bowiem odzwierciedlenie w ogłoszeniu o przetargu).



W zakresie minimalnego standardu lokali/budynków (określonego w projektowanej ustawie przykładowo) gmina może natomiast określić wymagania, jakie w kontekście planowanego przeznaczenia tych lokali/budynków najbardziej odpowiadają jej potrzebom, w tym potrzebom członków lokalnej wspólnoty. Wymagania te ustalane będą odrębnie dla zasobów o przeznaczeniu mieszkaniowym i niemieszkaniowym. Mają na celu, z jednej strony, świadome włączenie instrumentu w plany rozwojowe i interwencyjne gminy, z drugiej natomiast ochronę interesów majątkowych gminy i zapewnienie jej zasobu spełniającego standardy umożliwiające realizację jej zadań.

W ramach wymagań dotyczących wyposażenia i wykończenia gmina może wskazać, przykładowo, konieczność zapewnienia standardu „pod klucz” (też np. na określonym poziomie) lub jedynie standardu deweloperskiego, zainstalowania określonych elementów wyposażenia (w tym, przykładowo, służących oszczędzaniu zużycia wody lub energii, np. urządzeń wodoszczędnych lub energooszczędnych), zapewnienia określonej jakości materiałów lub urządzeń, oczekiwania w zakresie estetyki itp. W zakresie wymagań związanych z dostępnością dla osób niepełnosprawnych można zawrzeć oczekiwania wynikające np. z wprowadzonych na terenie gminy dodatkowych standardów dostępności lub dobrych praktyk (np. w zakresie wind, podjazdów). W aspekcie rozmieszczenia i zaprojektowania pomieszczeń można natomiast określić oczekiwania odnośnie do, przykładowo, minimalnych wymiarów pomieszczeń, ich układu (np. możliwość dokonywania zmian wielkości lokali lub zmian układu pomieszczeń, pozwalających na ich dostosowanie do zmieniających się w czasie potrzeb lokatorów), możliwości adaptacji do potrzeb np. osób niepełnosprawnych, seniorów czy rodzin z dziećmi, możliwości swobodnego poruszania się i funkcjonalnego ustawienia mebli, wydzielenia pomieszczeń o szczególnych funkcjach (np. kuchni), zaprojektowania i rozmieszczenia części wspólnych w budynku (w tym np. zapewnienia pomieszczenia na działanie świetlicy lub innego miejsca o funkcjach społecznych, przechowalni itp.), estetyki itp. W kontekście pomieszczeń przynależnych można zaś przesądzić np. o konieczności zapewnienia schowków lub komórek lokatorskich dla wszystkich planowanych do przekazania gminie mieszkań lub zapewnienia dla nich miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym. Efektywność energetyczną mogą precyzować parametry świadczące np. o zaprojektowaniu budynku o niemal zerowym zużyciu energii (w tym np. dzięki planowanemu wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii lub maksymalnym wykorzystaniu rozwiązań służących ograniczeniu zużywanej energii), spełnieniu wymagań wynikających z krajowego lub międzynarodowego standardu bardzo

wysokiej efektywności energetycznej lub wysokiej efektywności energetycznej itp. Parametry związane z ekspozycją okien i umiejscowieniem lokalu w budynku mogą natomiast dotyczyć, przykładowo, konieczności zapewnienia odpowiedniego stopnia prywatności lokalu względem lokali sąsiadów, atrakcyjnego widoku z okna czy braku uciążliwości związanych z funkcjonowaniem w budynku lokali użytkowych.

Kolejny element stanowią wymogi w zakresie lokalizacji lokali lub budynków. Potrzeba ich określenia wynika z konieczności zapewnienia, aby przekazywane gminie przez inwestora zasoby, z jednej strony, odpowiadały jakości zbywanej nieruchomości, z drugiej natomiast wpisywały się w potrzeby lokalnej wspólnoty i prowadzonej przez gminę polityki. Ma to zatem zapobiegać, przykładowo, sytuacjom, w których inwestor za część ceny nieruchomości położonej w centrum miasta oferowałby gminie zasób zlokalizowany np. na obrzeżach miasta lub w miejscu z ograniczonym dostępem do infrastruktury społecznej zamiast zasobu w lokalizacji o jakości użytkowania porównywalnej z jakością zasobu powstającego na zbytej przez gminę nieruchomości. Wymóg ten może być również istotnym narzędziem w rozwiązywaniu bieżących problemów lokalowych gminy (oczekując lokali lub budynków położonych w lokalizacji innej niż zbywana nieruchomość, gmina może zapewnić sobie uzupełnienie zasobu do realizacji zadań już na etapie zbywania nieruchomości (ograniczając te wymagania tylko do zasobu już istniejącego) albo zasobem tworzonym w lokalizacji bardziej odpowiadającej jej potrzebom). Określając wymagania w zakresie lokalizacji przekazywanego w przyszłości zasobu, rada gminy będzie mogła wybrać jedną z trzech opcji lokalizacji. Po pierwsze gminie będą mogły być przekazywane wyłącznie lokale lub budynki objęte inwestycją (czyli przedsięwzięciem realizowanym z wykorzystaniem nieruchomości zbytej przez gminę inwestorowi). Po drugie przekazanie będzie mogło łączyć zasób objęty inwestycją z innym zasobem posiadanym, realizowanym lub planowanym do realizacji przez inwestora (ta opcja nie wyklucza jednak z przetargu podmiotów oferujących zasób pochodzący tylko z inwestycji albo tylko spoza inwestycji). Trzecia możliwość odnosi się natomiast wyłącznie do przekazania lokali lub budynków nieobjętych inwestycją. Dodatkowym zabezpieczeniem interesów gminy w odniesieniu do planowanego do przekazania zasobu pochodzącego z przedsięwzięcia innego niż inwestycja (zarówno w opcji drugiej, jak i trzeciej) jest możliwość określenia względem tego zasobu dodatkowych wymogów w zakresie lokalizacji. Będą one dotyczyć w szczególności oddalenia tego zasobu od obiektów użyteczności publicznej oraz dostępu do środków transportu publicznego. Wprowadzenie takiej możliwości ma służyć zapewnieniu jak największej adekwatności

jakości przekazywanych lokali lub budynków do jakości zasobów objętych działaniami z wykorzystaniem zbytej przez gminę nieruchomości.

Ustalanie przez radę gminy wymagań w zakresie lokalizacji zasobu lokalowego/budynkowego przekazywanego w ramach rozliczenia „lokal za grunt” jest ściśle powiązane z faktem, że w uchwale określeniu podlega również cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tego zasobu. Wprawdzie projektowana ustawa nie wyklucza możliwości zróżnicowania tego przelicznika w zależności np. od rodzaju przestrzeni (mieszkalnej, niemieszkalnej) lub lokalizacji (zasób pochodzący z inwestycji, niepochodzący z inwestycji, różnicowanie przez pryzmat odległości od centrum miejscowości itp.), raz ustalony w odniesieniu do danego zasobu przelicznik będzie stosowany do tego rodzaju zasobu w toku całej procedury związanej ze zbyciem nieruchomości i rozliczeniem między gminą a inwestorem. Innymi słowy będzie on stosowany niezależnie od rzeczywistej wartości lokali/budynków podlegających przekazaniu gminie, a ponadto zarówno na etapie oceny ofert, umowy z inwestorem, jak i przekazania zasobu. Oczekiwany standard i wymogi w zakresie lokalizacji zasobu nie będą jedynymi czynnikami wpływającymi na ustalenie ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali/budynków. Rada gminy powinna wziąć pod uwagę wszelkie parametry, które mogą wpływać na wartość oczekiwanego zasobu, jak wcześniej wspomniano, również wycenę samej nieruchomości, a w przypadku budynków – także m.in. oczekiwaną wielkość działki.

Cenę lokali/budynków w skali zgodnej z oczekiwaniami gminy należy określić w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, mając na względzie limit ustawowy. Zgodnie z tym limitem cena w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> nie może przekroczyć wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551), stanowiącej podstawę realizacji programu dopłat do czynszu „Mieszkanie na Start”. W celu ułatwienia zorientowania się w tych parametrach Bank Gospodarstwa Krajowego publikuje na swojej stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej informacje dotyczące wysokości wspomnianego średniego wskaźnika przeliczeniowego obowiązujących w kwartale kalendarzowym. Wprowadzenie limitu jest podyktowane potrzebą zapewnienia transparentności współpracy i przeciwdziałania nadużyciom, a także uniknięcia problemów związanych z ewentualną weryfikacją wyceny różnych lokali/budynków oferowanych przez potencjalnych nabywców w zamian za nieruchomość (w tym różnych działek, na których

posadowiony jest budynek). Startując w przetargu, każdy inwestor (nabywca nieruchomości) będzie świadomy wymagań nałożonych przez gminę, w tym ceny lokali/budynków oczekiwanych przez gminę w ramach rozliczenia ceny nieruchomości. Działania gminy zostaną w tym kontekście zweryfikowane przez zainteresowanie nabywców.

Projektowana ustawa wprowadza jednak możliwość podwyższenia przez radę gminy ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oczekiwanego zasobu (dopuszczając przy tym nawet możliwość przekroczenia ww. omówionego limitu). Maksymalne limity będące odniesieniem przy ustalaniu ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych generalnie odnoszą się do rynkowych kosztów budowy mieszkań. Dominującą praktyką w Polsce jest oddawanie nowych lokali (zarówno mieszkalnych, jak i np. usługowych) nabywcom w tzw. stanie deweloperskim. Za mieszkania „pod klucz” należy wnieść dodatkową dopłatę. Dlatego w przypadku, w którym określony przez gminę minimalny standard zasobu pozwalałby od razu na wprowadzenie się lokatora lub rozpoczęcie używania lokalu/budynku o innym przeznaczeniu (mowa jest tu zatem o lokalu/budynku gotowym do zamieszkania/używania, wykończonym „pod klucz”), cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej takiego lokalu/budynku ustalona w ramach limitu wyznaczanego przez ww. średni wskaźnik przeliczeniowy może zostać przez radę gminy podwyższona, jednak nie więcej niż o 20% wartości tego wskaźnika. Wprowadzenie możliwości podwyższenia ceny nie oznacza jednak, że w każdym przypadku określenia przez radę gminy jako oczekiwanego standardu „pod klucz” stosowana powinna być cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej odpowiadająca 120% wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego, ale że ustalona zgodnie z ogólną zasadą (omówioną w poprzednim akapicie) cena może być podwyższona o wartość odpowiadającą nie więcej niż 20% tego wskaźnika (nie stoi to na przeszkodzie temu, aby w niektórych przypadkach, uzasadnionych przeprowadzoną przez gminę analizą ekonomiczną planowanego działania inwestycyjnego i swoich oczekiwań dotyczących zasobu, cena ta sięgnęła wspomnianej wysokości 120% wartości wskaźnika). Przy ustalaniu ceny należy wziąć bowiem pod uwagę również inne czynniki mogące wpływać na tę cenę, np. to, czy dany zasób ma zostać wybudowany, czy będzie tylko remontowany, gdzie będzie zlokalizowany itp.

Kolejne możliwości podwyższenia ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustalonej zgodnie z zasadą ogólną dotyczą wyłącznie zasobu pochodzącego z inwestycji (tj. przedsięwzięcia podejmowanego z wykorzystaniem zbywanej nieruchomości). Obejmują one możliwość zwiększenia tej ceny maksymalnie o 10% wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego (według tego samego mechanizmu, jaki stosowany będzie przy standardzie umożliwiającym

wprowadzenie się/używanie) w dwóch przypadkach: w przypadku nieruchomości zabytkowej wskazanej w projektowanej ustawie lub nieruchomości położonej na obszarze działań rewitalizacyjnych wskazanym w projektowanej ustawie. Takie przesądzenie jest motywowane potrzebą zapewnienia zachęt dla inwestorów z jednej strony do wsparcia działań samorządów w ratowaniu obiektów zabytkowych, wymagających nierzadko większych nakładów finansowych niż inne inwestycje, z drugiej natomiast do wsparcia działań rewitalizacyjnych przywracających przestrzeń lokalnym społecznościom. Warto zauważyć, że tego typu nieruchomości nierzadko są położone w atrakcyjnych z punktu widzenia celów inwestycyjnych lokalizacjach (np. w centrach miast) i cechują się szczególnymi walorami architektonicznymi. Potrzebą wsparcia gmin w konkretnych działaniach uzasadnione jest także ograniczenie tych możliwości do zasobu pochodzącego z inwestycji. Prowadzona przez gminę polityka może zakładać konieczność wsparcia działaniami z zewnątrz renowacji konkretnych obiektów zabytkowych lub obiektów na terenach rewitalizowanych w połączeniu z działaniami służącymi kształtowaniu *social mix*. W takim przypadku podwyższenie ceny może być przez gminę wykorzystane jako zachęta do zaangażowania się inwestorów w takie działania. Dopuszczenie podwyższania ceny w przypadku lokalizacji spoza inwestycji w przypadkach niewłaściwego sparametryzowania oczekiwań gminy mogłoby natomiast rodzić ryzyko, przykładowo, uzyskania przez gminę za atrakcyjnie zlokalizowaną nieruchomość przeznaczoną pod nową zabudowę zasobu starszego w innej lokalizacji, do tego objętego podwyższoną ceną, co przy okazji mogłoby przyczyniać się do innych niekorzystnych zjawisk diagnozowanych w zasobach niektórych gmin.

Należy przy tym zaznaczyć, że omówione wyżej możliwości podwyższenia przez radę gminy ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustalonej zgodnie z zasadą ogólną mogą się łączyć. Przykładowo w przypadku pochodzącego z inwestycji lokalu znajdującego się w budynku wpisanym do rejestru zabytków i położonym na obszarze rewitalizacji cena wyjściowa może być zwiększona maksymalnie nie o 10%, ale o 20% wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego. Należy jednak ponownie podkreślić, że cena powinna zostać ustalona przez pryzmat oceny wszystkich czynników mogących wpływać na jej wartość, a nie tylko tych wskazanych w omawianym przepisie.

Bez względu na określony przez gminę minimalny standard wynikająca z parametrów przyjętych w uchwale łączna cena lokali/budynków, która zostanie zaliczona na poczet części ceny nieruchomości, nie może być wyższa niż kwota wynikająca z wyceny zbywanej nieruchomości dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego (dołączonej do uchwały rady

gminy). Takie przesądzenie zostało podyktowane potrzebą uniknięcia teoretycznej sytuacji, w której żądania gminy w zakresie ceny zbywanej nieruchomości rozliczanej w postaci lokali/budynków nie byłyby poparte realną wyceną wartości nieruchomości. Pozwala to także już na tym etapie procedury określić w dużym przybliżeniu, jaką część ostatecznej ceny będą stanowić lokale/budynki, a jaką środki pieniężne. Projektowana ustawa wprowadza jednak również w tym względzie wyjątek. W razie podwyższenia ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub budynku w przypadku zasobu zabytkowego lub położonego na obszarze działań rewitalizacyjnych łączna cena lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” nie może być wyższa niż 90% kwoty wynikającej z wyceny nieruchomości dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego (dołączonej do uchwały rady gminy), co związane jest z możliwością obniżenia ceny wywoławczej w przetargu dla nieruchomości zabytkowych lub położonych na terenach objętych rewitalizacją.

W uchwale rada gminy będzie określała ponadto termin przekazania przez inwestora zasobu w relacji do terminu przeniesienia na inwestora własności nieruchomości. Powinna wziąć w tym kontekście pod uwagę zarówno uwarunkowania procesu inwestycyjno-budowlanego i pochodzenie zasobu, jak i np. wyznaczony przez siebie minimalny standard przekazywanych przez inwestora lokali lub budynków. W przypadku wyboru opcji łączącej zasób z inwestycji z innymi lokalami lub budynkami możliwe jest zróżnicowanie tego terminu w zależności od zasobu (w tym także w ramach pochodzących spoza inwestycji zasobów objętych różnymi przedsięwzięciami, np. łączących w sobie lokale utworzone przez inwestora w innej lokalizacji oraz lokale nabyte przez niego od innych podmiotów; możliwe jest również różnicowanie terminu przekazania np. przez pryzmat rodzaju zasobu w ramach danego pochodzenia, jego standardu itp.).

Istotne przy określaniu oczekiwań gminy względem zasobu przekazywanego w przyszłości przez inwestora jest wyważenie relacji między interesami i potrzebami samej gminy oraz potrzebą gospodarnego zarządzania majątkiem publicznym (przy uwzględnieniu specyfiki danej nieruchomości) a uwarunkowaniami działalności inwestycyjnej i lokalnego rynku nieruchomości. Zbyt wysokie lub szczegółowe wymagania stawiane inwestorom mogą bowiem spowodować brak zainteresowania ofertą z powodu niemożności (w tym nieopłacalności) sprostania tym oczekiwaniom.

## **Przetarg na zbycie nieruchomości z częściowym rozliczeniem lokalami lub budynkami**

Przepisy projektowanych art. 5–8 regulują procedurę przetargową związaną ze zbywaniem nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z częściowym rozliczeniem lokalami lub budynkami. W zakresie nieuregulowanym będą stosowane, jak wcześniej wspomniano, przepisy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z **art. 5** projektu zbycie nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z częściowym rozliczeniem jej ceny ceną lokali lub budynków następuje w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego. Formę tę uzasadnia zarówno przedmiot przetargu, jak i potrzeba zachowania transparentności procesu zbywania nieruchomości oraz otwarcia procedury na wszystkie podmioty zainteresowane zaangażowaniem się w realizację polityki mieszkaniowej państwa lub działań ją wspomagających. W kontekście wszczęcia procedury przetargowej projektowana ustawa wprowadza jednak kilka istotnych zastrzeżeń:

- przetarg może dotyczyć wyłącznie sprzedaży danej nieruchomości,
- przetarg może dotyczyć wyłącznie nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości, w stosunku do której rada gminy wyraziła zgodę na zbycie z rozliczeniem „lokal za grunt” (ogłoszenie przetargu może nastąpić dopiero po uzyskaniu takiej zgody),
- przetarg może dotyczyć wyłącznie nieruchomości położonej na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego albo nieruchomości objętej decyzją o warunkach zabudowy wydaną na rzecz gminy (decyzja ta może jednak zostać wydana również po podjęciu uchwały przez radę gminy); takie przesądzenie zostało podyktowane chęcią usprawnienia przygotowań w ramach procesu inwestycyjno-budowlanego realizowanego w przyszłości przez inwestora z wykorzystaniem zbywanej przez gminę nieruchomości,
- przetarg nie może zostać ogłoszony przed upływem okresu przysługującego organowi nadzorcemu na ewentualne orzeczenie o nieważności uchwały określającej zasady zbycia nieruchomości gminnej z rozliczeniem „lokal za grunt”; zasadne jest, aby procedura przetargowa była uruchamiana w oparciu o podstawę niebudzącą wątpliwości.

Projektowana ustawa nie wyłącza przy tym, jak wspomniano, pozostałych ogólnych zasad zbywania nieruchomości gminnych wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dotyczy to m.in. zasad określonych w art. 34 i art. 35 tej ustawy. Oznacza to m.in. możliwość ogłoszenia przetargu dopiero po przeprowadzeniu

procedury związanej z publikacją wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia i realizacji wniosków osób, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu. Takie przesądzenie jest dyktowane potrzebą respektowania podstawowych zasad związanych z gospodarowaniem zasobem gminnym oraz praw przysługujących osobom trzecim.

W myśl **art. 6** projektu ogłoszenie o przetargu powinno określać elementy umożliwiające inwestorowi analizę propozycji gminy, w tym ocenę opłacalności inwestycji i przygotowanie odpowiedniej oferty. Obok informacji identyfikujących nieruchomość oraz przedstawiających jej podstawowe parametry i charakterystykę, zabezpieczeń dotyczących zachowania w ramach współpracy wyniku przetargu (tj. zabezpieczenia wykonania zobowiązania pieniężnego ciążącego na przyszłym nabywcy nieruchomości względem gminy w przypadku nieprzekazania zasobu lub przekazania zasobu niezgodnego z umową w postaci ustanowienia hipoteki lub zastawu) w ogłoszeniu zamieszczane będą m.in. informacje na temat oczekiwań gminy odnośnie do lokali lub budynków oferowanych przez inwestora do przekazania gminie z zaliczeniem ich ceny na poczet części ceny nabywanej nieruchomości. Parametry obejmujące minimalną i maksymalną liczbę i powierzchnię użytkową tych lokali lub budynków, ich przeznaczenie i minimalny standard, a także wymagania w zakresie lokalizacji, cenę w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> oraz termin przekazania zasobu będą parametrami zaczerpniętymi wprost z uchwały rady gminy dotyczącej zbywanej nieruchomości. Przyjęta formuła wskazuje na następujące kwestie:

- warunkiem przystąpienia do przetargu jest zaoferowanie przez inwestora do przekazania gminie na poczet części ceny nieruchomości lokali lub budynków wpisujących się w parametry określone przez gminę i w terminie wskazanym w ogłoszeniu, wolnych od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich (poza wyjątkami dotyczącymi roszczenia o opłatę przekształceniową oraz możliwości objęcia lokali/budynków pochodzących z inwestycji stosowną zgodą banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką),
- w ogłoszeniu o przetargu wskazywana jest minimalna liczba, powierzchnia użytkowa i standard lokali lub budynków, jakie gmina akceptuje w ramach przyszłej transakcji z inwestorem w przedmiocie rozliczenia w cenie zbywanej nieruchomości; oznacza to, że inwestor nie może zaproponować w ofercie lokali lub budynków o parametrach niższych niż oczekiwane, może jednak przedstawić ofertę o parametrach wyższych (w przypadku liczby i powierzchni w ramach limitu określonego w uchwale, powtórzonych w ogłoszeniu),



- wprowadzenie oferty w części zasobowej (lokalowej/budynkowej) jako taka nie stanowi kryterium decydującego o wyniku przetargu, będąc jednak, obok części gotówkowej, składową kwoty oferowanej przez inwestora za nieruchomość, może przesądzić o wyniku przetargu (im wyższe będzie przebicie ceny wywoławczej, niezależnie od tego, czy dokonywane jest ono w części gotówkowej czy zasobowej, tym większa będzie szansa na zwycięstwo w przetargu),
- zaoferowanie zasobu o parametrach wyższych niż minimalne oczekiwane przez gminę w kontekście liczby i powierzchni użytkowej jest możliwe jedynie w ramach limitu wynikającego z uchwały, powtórnego w ogłoszeniu (w przypadku oferty obejmującej maksymalną oczekiwaną przez gminę liczbę i wielkość lokali lub budynków zwiększenie atrakcyjności oferty jest możliwe jedynie w ramach części gotówkowej),
- przy ustalaniu ceny oferowanego przez inwestora zasobu konieczne jest określenie ceny z uwzględnieniem zastosowanego przez gminę przy ustalaniu oczekiwań przelicznika ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Cena wywoławcza nieruchomości będzie ustalana przez organ wykonawczy gminy w wysokości nie niższej niż wynikająca z wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, uwzględnionej w wycenie dołączanej do projektu uchwały na etapie wyrażania przez radę gminy zgody na zbycie nieruchomości w trybie niniejszej ustawy. Przesądzenie dotyczące wysokości ceny ma na celu zabezpieczenie majątku publicznego przed nadużyciami. Odniesienie do wyceny z wcześniejszego etapu procedury jest natomiast motywowane przyjętymi w projektowanej ustawie rozwiązaniami w zakresie ustalania wielkości i ceny oczekiwanego przez gminę zasobu lokalowego lub budynkowego. Projektowana ustawa wprowadza jednak możliwość obniżenia ceny wywoławczej do poziomu 90% kwoty wynikającej z wyceny zbywanej nieruchomości dołączonej do projektu uchwały dotyczącej tej nieruchomości w przypadku nieruchomości zabytkowych lub na obszarach objętych działaniami rewitalizacyjnymi. Ma to stanowić dodatkową, obok możliwości podwyższenia ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali/budynków objętych rozliczeniem „lokal za grunt”, zachętę dla inwestorów do angażowania się w działania wspierające samorządy w ratowaniu obiektów zabytkowych lub działaniach przywracających przestrzeń lokalnym społecznościom.

Zgodnie z **art. 7** oferta inwestora powinna zawierać podstawowe informacje o ofercie, inwestorze i inwestycji (nawet w przypadku oferowania gminie lokali/budynków spoza

inwestycji) oraz oferowaną cenę nieruchomości, w tym część ceny mającą podlegać rozliczeniu lokalami lub budynkami. Informacja o oferowanym do przekazania gminie zasobie powinna przedstawiać informacje wpływające na wycenę, pozwalające gminie na ocenę oferty w kontekście oczekiwań gminy wyrażonych w uchwale rady gminy, a powtórzonych w ogłoszeniu o przetargu (dotyczące poza wskazanymi w projektowanej ustawie również np. liczby i powierzchni lokali/budynków w podziale na pochodzenie) oraz, w przypadku oferowania przez inwestora lokali/budynków istniejących, już na tym etapie warunku dotyczącego braku obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich (warunek, jak wcześniej wspomniano, będzie dotyczył również lokali/budynków planowanych dopiero do realizacji; stosowne przesądzenia w tym względzie powinny znaleźć odzwierciedlenie w postanowieniach umowy zawieranej między gminą a nabywcą nieruchomości), z wyjątkiem roszczeń o opłatę przekształceniową.

W **art. 8** uregulowano sytuacje, w których pierwszy lub kolejny przetarg zakończył się wynikiem negatywnym. Przepisy wprowadzają w tym względzie dwa istotne odstępstwa od zasad wynikających z przepisów o gospodarce nieruchomościami:

- w przypadku drugiego przetargu i kolejnych cena wywoławcza nie będzie podlegała obniżeniu; tryb zbywania nieruchomości określony w projektowanej ustawie jest trybem szczególnym – służy realizacji nie tylko celu zwiększenia dostępności nieruchomości pod zabudowę, ale również zwiększeniu zasobu lokalowego gminy (i tym samym wsparciu samorządu w realizacji jego zadań); nie wyłącza on przy tym możliwości objęcia nieruchomości, której nie udało się zbyć w niniejszym trybie, ogólną procedurą przetargową wynikającą z przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- wyłączeniu uległa możliwość organizowania rokowań, w przypadku gdy drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym; w takiej sytuacji organ właściwy będzie mógł organizować jedynie kolejne przetargi.

Stosowanie w zakresie nieuregulowanym przepisów o gospodarce nieruchomościami uzupełnia projektowaną regulację, poza kwestiami przywołanymi w kontekście uzasadnień dotychczas omówionych przepisów (w tym okoliczności mających wpływ na termin ogłoszenia o przetargu, realizacji wniosków o pierwszeństwo w nabyciu czy braku rokowań), m.in. o sposób podania do publicznej wiadomości ogłoszenia o przetargu, dostępny wyborowi organizatora przetargu katalog form wnoszenia wadium przez przystępujących do przetargu (tj. w pieniądzu, obligacjach Skarbu Państwa lub papierach wartościowych dopuszczonych do

obrotu publicznego), sposób określania terminu wniesienia wadium oraz zasady jego zwrotu i zaliczania na poczet ceny nieruchomości, zasady ustalania terminu składania ofert przez przystępujących do przetargu, przepisy dotyczące działalności komisji przetargowej, przebieg przetargu (np. podział na części), brak obowiązku ponownego sporządzania wykazu nieruchomości w przypadku kolejnych przetargów przeprowadzanych w terminach ustawowych itp. Przepisy projektowanej ustawy odsyłają również do regulacji określających na przykład, w jakim przypadku przetarg należy uznać za zakończony wynikiem negatywnym. Zgodnie z projektowaną ustawą rodzi to, w zależności od etapu procedury, obowiązek organizacji drugiego przetargu albo możliwość organizacji kolejnych przetargów (przy braku rokowań oraz przy obowiązku ustalenia ceny wywoławczej zgodnie z zasadami określania takiej ceny w pierwszym przetargu). Odesłanie dotyczy także przepisów o zaskarżeniu wyniku przetargu, zawiadomieniu o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości czy konsekwencjach nieusprawiedliwionego niestawienia się zwycięzcy przetargu w celu zawarcia tej umowy (tj. możliwości odstąpienia przez organizatora od zawarcia umowy i zachowania wadium) itp.

### **Umowa sprzedaży nieruchomości gminnej z częściowym rozliczeniem lokalami lub budynkami oraz postępowanie z zasobem przekazany przez inwestora w przypadku decyzji o wniesieniu do spółki**

W art. 9–12 projektu uregulowano materię związaną z finalizacją procedury zbywania nieruchomości w związku z wyłonieniem zwycięzcy przetargu oraz jednej z podstawowych możliwości postępowania z zasobem przekazany przez inwestora.

**Art. 9** określa podstawowe elementy umowy sprzedaży nieruchomości zbywanej w przetargu. Obok elementów istotnych dla każdej takiej umowy (jak np. data jej zawarcia czy wskazanie stron umowy) oraz danych identyfikujących zbywaną nieruchomość umowa ta będzie zawierała postanowienia w zakresie inwestycji (w tym terminu jej zakończenia), ceny uzyskanej w wyniku przetargu oraz rozliczenia „lokal za grunt”. Przepis odnoszący się do objęcia postanowieniami umowy informacji dotyczących inwestycji ma zastosowanie tylko w przypadku, gdy lokale/budynki przekazywane w ramach rozliczenia „lokal za grunt” będą pochodziły z przedsięwzięcia realizowanego na zbywanej nieruchomości (dotyczy zatem pierwszej i, w niektórych przypadkach, drugiej wskazanej w projekcie opcji lokalizacji). Jak wcześniej wspomniano, na cenę uzyskaną w wyniku przetargu będzie składała się część zasobowa i część gotówkowa w proporcji ustalonej w wyniku przetargu (część gotówkowa zgodnie z **art. 10** stanowi różnicę między ceną uzyskaną w przetargu a ceną lokali lub

budynków, które inwestor zobowiązał się przekazać na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, ustaloną na podstawie ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wskazanej w uchwale rady gminy dotyczącej zbywanej nieruchomości, a następnie powtórzonej w ogłoszeniu o przetargu). Postanowienia w zakresie rozliczenia „lokal za grunt” będą obejmowały natomiast:

- zobowiązanie inwestora do przekazania na własność gminie lokali lub budynków (1) wolnych od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkami wskazanymi w ustawie, (2) w liczbie oraz o powierzchni użytkowej, standardzie i lokalizacji zgodnych ze złożoną w procedurze przetargowej ofertą nabycia nieruchomości oraz w terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu,
- cenę lokali lub budynków, które inwestor zobowiązuje się przekazać gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, ustaloną jako iloczyn łącznej powierzchni użytkowej tych lokali lub budynków oraz ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub budynku wskazanej w ogłoszeniu o przetargu (ustalanej w uchwale rady gminy).

W przypadku nieobjęcia zbywanej nieruchomości miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego umowa będzie określała ponadto zobowiązanie gminy do przeniesienia na inwestora decyzji o warunkach zabudowy związanej z tą nieruchomością oraz termin dokonania tego przeniesienia (w przypadku gdy inwestor zdecyduje się realizować inwestycję na podstawie decyzji wydanej na rzecz gminy). Ustanowienie hipoteki albo zastawu jako formy zabezpieczenia zobowiązania pieniężnego istniejącego w przypadku nieprzekazania zasobu zgodnego z umową ma na celu zapewnienie gminie bezpieczeństwa ekonomicznego w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, ułatwiając zgodną z oczekiwaniami gminy współpracę z inwestorem i stanowiąc ochronę majątku publicznego przed działaniem niezgodnym z projektowanymi rozwiązaniami (**art. 11**). W celu dalszego zabezpieczenia realizacji wzajemnych oczekiwań strony mogą ponadto określić w umowie kary umowne.

Przekazany gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” zasób lub jego część może pozostać w gminie jako mieszkaniowy zasób gminy, do którego stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), określające np. rodzaj zawieranych umów, zasady rekrutacji najemców, sposób ustalania czynszów itp. Zgodnie z **art. 12** gmina może jednak wnieść te lokale/budynki (wszystkie albo niektóre z nich) do spółki gminnej lub spółki Skarbu Państwa w celu realizacji zadań na rzecz lokalnej wspólnoty (w przypadku budynków

mowa tu *de facto* o wniesieniu nieruchomości wraz z budynkami). W przypadku zasobu mieszkaniowego w zawieranej ze spółką umowie muszą zostać określone zasady najmu i kryteria pierwszeństwa w dostępie do mieszkań, umożliwiające włączenie instrumentu w inne działania składające się na realizację pakietu „Mieszkanie+”.

### **Ocena funkcjonowania instrumentu**

W przepisach **art. 13 i art. 14** określono obowiązki sprawozdawcze związane z wdrażaniem rozwiązań przyjętych w projektowanej ustawie. Obejmują one obowiązek informowania ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o podjętych przez rady gmin uchwałach oraz działaniach realizowanych w związku z tymi uchwałami.

### **Zmiany w innych ustawach i przepisy przejściowe**

W przepisach art. 15–19 zamieszczono propozycje zmian w innych ustawach związanych z realizacją polityki mieszkaniowej państwa, w art. 20 i 21 natomiast przepisy przejściowe dotyczące procedur pozostających w toku w momencie wejścia w życie projektowanej ustawy.

W **art. 15** przewidziano zmiany w ustawie o finansowym wsparciu, polegające na umożliwieniu samorządom lokalnym ubiegania się o bezzwrotny grant na pokrycie części kosztów przedsięwzięć infrastrukturalnych towarzyszących budownictwu mieszkaniowemu. Poniżej przedstawiono uzasadnienie zmian poszczególnych przepisów, w celu zapewnienia przejrzystości odnosząc się do konkretnych jednostek redakcyjnych zmienianej ustawy.

W ramach zmiany art. 1 zaproponowano rozszerzenie zakresu regulacji o udzielanie z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia podmiotom realizującym przedsięwzięcia polegające na tworzeniu komunalnej infrastruktury technicznej i infrastruktury społecznej.

Uwzględniając uzupełnienie zakresu przedmiotowego ustawy o nowy instrument wsparcia, w art. 2 wprowadzono zmiany dotyczące definicji ustawowych. W związku z proponowanym rozszerzeniem katalogu przedsięwzięć, na których realizację będzie można uzyskać bezzwrotne finansowe wsparcie, o przedsięwzięcia infrastrukturalne, modyfikacji uległy definicje inwestora oraz jednoosobowej spółki gminnej. Projektowany przepis art. 2 pkt 5 lit. g stanowi, że inwestorem będzie również podmiot, który w ramach działalności prowadzonej w zakresie budownictwa mieszkaniowego tworzy komunalną infrastrukturę techniczną lub infrastrukturę społeczną. Zgodnie z projektowanym przepisem art. 2 pkt 5a lit. b jednoosobową spółką gminną będzie również spółka, której gmina powierzyła realizację

zadania własnego w zakresie komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej.

W dodawanych pkt 11 i 12 wprowadza się natomiast definicję komunalnej infrastruktury technicznej oraz infrastruktury społecznej. Przez komunalną infrastrukturę techniczną proponuje się rozumieć obiekty budowlane służące wykonywaniu zadań własnych gminy, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2, 3 i 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, tj. obejmujących sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepłą i gaz, oraz lokalnego transportu zbiorowego. Są to – zdaniem projektodawcy – zadania dotyczące podstawowych elementów infrastruktury technicznej, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania inwestycji mieszkaniowych. Podkreślenia wymaga, że objęcie finansowaniem dróg gminnych stanowić będzie kolejny instrument pomocy w realizacji zadań związanych z drogami zarządzanymi przez jednostki samorządu terytorialnego. Brak odpowiednich dróg dojazdowych lub ich zły stan nie tylko stanowi podstawową barierę w zapewnieniu bezpieczeństwa w ruchu drogowym, ale jest również czynnikiem mogącym obniżyć aktywność gospodarczą i inwestycyjną danych terenów. Proponowane rozwiązanie będzie dopełnieniem istniejącego już instrumentu wsparcia realizacji zadań na drogach zarządzanych przez jednostki samorządu terytorialnego, jakim jest Fundusz Dróg Samorządowych, umożliwiając dostosowanie sieci niezbędnych dróg do planowanych i realizowanych przedsięwzięć mieszkaniowych. Z kolei proponowane dofinansowanie do budowy, rozbudowy lub modernizacji oczyszczalni ścieków lub związanej z nimi sieci przesyłowej uzupełnia ogólnopolski program gospodarki wodno-ściekowej poza granicami aglomeracji ujęty w Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych. Objęcie finansowym wsparciem również tego typu przedsięwzięć pozwoli na stymulację działań gmin w zakresie rozbudowy, budowy i modernizacji oczyszczalni ścieków komunalnych, a poprzez to – zebranie ścieków z terenu przedsięwzięcia i ich odpowiednie oczyszczenie przed odprowadzeniem do środowiska. Proponowane rozwiązanie, oprócz zwiększenia funkcjonalności przedsięwzięć, będzie służyło również ochronie całego środowiska wodnego przed negatywną działalnością człowieka. Propozycja dofinansowania lokalnego transportu zbiorowego ma natomiast na celu umożliwienie połączenia nowo budowanych inwestycji z lokalną siecią transportu zbiorowego. Dzięki temu mieszkańcy będą mogli dotrzeć środkami

transportu publicznego do pracy, szkół czy placówek zdrowia. Ponadto należy docenić również niebagatelną rolę transportu zbiorowego w ograniczeniu negatywnych konsekwencji indywidualnego ruchu samochodowego, takich jak zanieczyszczenie powietrza, zakorkowanie dróg czy niedostateczna liczba miejsc parkingowych. Infrastrukturę społeczną proponuje się rozumieć natomiast jako obiekty budowlane służące wykonywaniu zadań własnych gminy, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 5, 6, 8–10 i 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, tj. obejmujących sprawy ochrony zdrowia, pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych, edukacji publicznej, kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury, oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych, oraz zieleni gminnej i zadrzewień. Obiekty te objęte są szczególnym zainteresowaniem państwa, które podejmuje działania, aby zwiększać dostępność terytorialną i finansową szkół, miejsc opieki dla dzieci (program Maluch Plus), poprawić aktywność i kulturę fizyczną społeczeństwa (Narodowy Program Zdrowia) czy tworzyć optymalne warunki dla prowadzenia działalności kulturalnej (Program Infrastruktura Domów Kultury). Projektodawca zauważa również rolę takich zadań własnych gminy jak: pomoc społeczna, turystyka oraz zieleni i zadrzewienie w funkcjonowaniu lokalnych społeczności, w związku z czym umożliwiono też dofinansowanie obiektów służących wykonywaniu także tych zadań. Przykładowo w zakresie pomocy społecznej jako przedsięwzięcie infrastrukturalne można rozumieć budowę budynków służących chociażby jako centra usług społecznych, domy pomocy społecznej czy ośrodki interwencji kryzysowej. Warto o tym wspomnieć w kontekście przedsięwzięć lub inwestycji mieszkaniowych sfinansowanych na podstawie art. 4 ustawy o finansowym wsparciu, z którymi te przedsięwzięcia infrastrukturalne miałyby być powiązane, albowiem w toku uzgodnień międzyresortowych i konsultacji pojawiły się wątpliwości co do możliwych przedsięwzięć infrastrukturalnych powiązanych z inwestycjami wskazanymi w art. 4 ustawy o finansowym wsparciu. Można również w tym miejscu wskazać, że dla takich inwestycji możliwe byłoby – w razie potrzeby – tworzenie terenów rekreacyjnych, urządzeń sportowych, bibliotek czy zieleni gminnej lub zadrzewień.

W opinii projektodawcy ścisłe powiązanie definicji z zadaniami gminy wskazanymi w ustawie pozwala również na zapobieżenie wątpliwościom co do tego, czy wybrane przez inwestora przedsięwzięcie mieści się w ustawowej definicji przedsięwzięcia infrastrukturalnego. Należy bowiem zauważyć, że zadania własne gminy są przedmiotem

zarówno dużej liczby literatury (komentarze i monografie), jak i ugruntowanego orzecznictwa sądowoadministracyjnego.

Dodawany przepis art. 5b ust. 1 precyzuje, w związku z jakimi przedsięwzięciami można starać się o uzyskanie finansowego wsparcia na przedsięwzięcia infrastrukturalne i kto może być beneficjentem wsparcia. Dofinansowanie będzie mogło być udzielone gminie albo związkowi międzygminnemu na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na budowie lub przebudowie komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej, które będzie powiązane ze wskazanymi w art. 5b ust. 1 przedsięwzięciami lub inwestycjami promieszkaniowymi (w które, co do zasady, zaangażowany jest w różnych formułach również samorząd lokalny). Celem nowej regulacji jest wsparcie realizacji inwestycji w ramach rządowych programów proinwestycyjnych i mieszkaniowych przez umożliwienie dofinansowania infrastruktury towarzyszącej tym inwestycjom (powiązanej z nimi w sposób funkcjonalno-użytkowy), zarówno przez dofinansowanie jej budowy, jak i przebudowy. Projektodawca wziął bowiem pod uwagę, że w miejscu tworzenia nowych przedsięwzięć czy inwestycji promieszkaniowych inwestorzy mają często do czynienia z infrastrukturą już istniejącą, która jednak – z uwagi na upływ czasu lub dobudowanie kolejnych budynków mieszkalnych – wymaga przebudowy (choćby w celu zwiększenia jej efektywności czy ulepszeń, które są niezbędne z uwagi na upływ czasu).

Zgodnie z proponowanym brzmieniem art. 5b ust. 2 realizacja przedsięwzięcia infrastrukturalnego będzie mogła być też powierzona przez beneficjenta wsparcia (gminę lub związek międzygminny) inwestorowi realizującemu przedsięwzięcie lub inwestycję promieszkaniową, której ma towarzyszyć przedsięwzięcie infrastrukturalne, lub jednoosobowej spółce gminnej, której gmina powierzyła realizację swoich zadań. Zgodnie z modyfikowaną w art. 2 pkt 5 definicją inwestorem może być podmiot, który w ramach działalności prowadzonej w zakresie budownictwa mieszkaniowego tworzy komunalną infrastrukturę techniczną lub infrastrukturę społeczną. Co istotne, inwestorem w rozumieniu tego przepisu będzie mógł być również powiat, wykonujący swoje zadanie z zakresu pomocy społecznej przez tworzenie mieszkań chronionych z udziałem finansowania, o którym mowa w art. 6 ustawy o finansowym wsparciu. Projektodawca docenia bowiem rolę powiatów w zakresie tworzenia mieszkań chronionych, które w założeniu mają pomóc osobom, które ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w codziennym życiu. Kolejnym podmiotem, któremu gmina lub związek międzygminny może przekazać realizację przedsięwzięcia infrastrukturalnego, jest



jednoosobowa spółka gminna, w uznaniu faktu, że spółka taka działa w imieniu gminy i na jej rzecz, wykonując działania w sferze użyteczności publicznej.

W przypadku, o którym mowa w projektowanym art. 5b ust. 2, przepis art. 5b ust. 3 nakłada na gminę albo związek międzygminny obowiązek zawarcia z inwestorem lub jednoosobową spółką gminną umowy, która określi przede wszystkim udział gminy albo związku międzygminnego w kosztach przedsięwzięcia infrastrukturalnego.

Proponowany przepis art. 5b ust. 4 wprowadza ograniczenie, zgodnie z którym finansowe wsparcie na przedsięwzięcie infrastrukturalne będzie mogło być udzielone jednokrotnie odnośnie do określonych w ust. 1 pkt 1–5 przedsięwzięć lub inwestycji promieszkaniowych, pod warunkiem że nie upłynęło 5 lat od oddania ich do użytkowania. Oznacza to, że dla jednej inwestycji promieszkaniowej wniosek o wsparcie na przedsięwzięcie infrastrukturalne może być złożony raz. Projektodawca nie przewiduje możliwości złożenia kilku wniosków o dofinansowanie na kilka przedsięwzięć infrastrukturalnych, powiązanych użytkowo z jednym przedsięwzięciem lub inwestycją promieszkaniową. Natomiast projektodawca umożliwia powiązanie jednego przedsięwzięcia infrastrukturalnego z kilkoma przedsięwzięciami lub inwestycjami promieszkaniowymi. W takim przypadku, w uznaniu większego zaangażowania gminy w lokalne inwestycje i przedsięwzięcia promieszkaniowe wysokość wsparcia udzielonego na przedsięwzięcie infrastrukturalne będzie odpowiednio wyższa (patrz: uzasadnienie do projektowanego art. 13 ust. 5).

Mając na uwadze, że nowelizowane przepisy ustawy o finansowym wsparciu będą przewidywały bezzwrotne finansowe wsparcie na dwa rodzaje przedsięwzięć (infrastrukturalne w projektowanym art. 5b i mieszkaniowe – w obecnym art. 3, art. 4, art. 5 i art. 5a oraz art. 6), mając na uwadze ich odmienny charakter, w art. 5b ust. 5 określono regułę, zgodnie z którą przedsięwzięcia te będą przez Bank procedowane oddzielnie.

Ust. 6 w projektowanym art. 5b nakazuje stosowanie niniejszego przepisu z zachowaniem przepisów o pomocy publicznej. Przez pomoc publiczną należy rozumieć wsparcie udzielane przez państwo członkowskie przez uprzywilejowanie niektórych przedsiębiorstw lub produkcji niektórych wyrobów, w zakresie, w jakim pomoc ta wpływa negatywnie na wymianę handlową między państwami UE oraz udzielane na warunkach, które naruszają lub grożą naruszeniem konkurencji. Należy zwrócić uwagę, że szeroko sformułowana definicja przedsięwzięcia infrastrukturalnego powoduje, że jest możliwa sytuacja, kiedy udzielenie finansowego wsparcia będzie mogło zostać uznane za pomoc publiczną. Art. 5b daje bowiem szerokie możliwości w zakresie przedsięwzięć, które mogą być objęte dofinansowaniem.

Mogą być to więc takie przedsięwzięcia, które nie będą związane z wykonywaniem działalności gospodarczej, takie jak np. bezpłatne parkingi, place zabaw, zadrzewienia. Jednak mogą to być też takie przedsięwzięcia, które będą powiązane z prowadzeniem przez gminę lub inwestora działalności gospodarczej, takie jak np. wodociągi czy kanalizacja. W ramach przedsięwzięć, które będą powiązane z prowadzeniem działalności gospodarczej, mogą być takie, które będą ściśle lokalne (np. doprowadzenie wodociągu do danego budynku), jak i takie, które będą dostępne dla wielu osób, także tych niezwiązanych z daną inwestycją mieszkaniową (np. przystanek autobusowy). W związku z tym każdorazowo trzeba będzie rozstrzygnąć, czy udzielone dofinansowanie nie będzie spełniało kryteriów pomocy publicznej, a jeżeli tak – trzeba będzie do takiego przedsięwzięcia stosować określone przepisy o pomocy publicznej – tak regulacje prawa polskiego, jak i przepisy prawa wspólnotowego.

Projektowany przepis art. 13 ust. 5 określa wysokość bezzwrotnego finansowego wsparcia, jakie może uzyskać gmina albo związek międzygminny w zakresie przedsięwzięcia infrastrukturalnego. Zostało ono określone jako iloczyn 10% kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego oraz liczby przedsięwzięć lub inwestycji, o których mowa w art. 5b ust. 1, z którymi powiązane jest przedsięwzięcie infrastrukturalne. Przy czym wprowadzono zastrzeżenie, że udzielone wsparcie nie może przekroczyć, w zależności od danej inwestycji lub przedsięwzięcia powiązanych z przedsięwzięciem infrastrukturalnym sumy:

- wysokości partycypacji gminy w kosztach przedsięwzięcia współfinansowanego w ramach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
- 50% kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3, art. 4 lub art. 6 ustawy o finansowym wsparciu,
- wysokości udziału gminy w kosztach przedsięwzięcia realizowanego przez innego inwestora przy dofinansowaniu z ustawy o finansowym wsparciu,
- wskazanych w projektowanych zmianach parametrów dotyczących programu „Mieszkanie na Start” / programu „Grunt za Mieszkanie”.

Przedsięwzięcie infrastrukturalne będzie mogło zatem dotyczyć kilku przedsięwzięć lub inwestycji. Wówczas, zgodnie z projektem ustawy, wysokość wsparcia udzielonego na przedsięwzięcie będzie się zwiększać proporcjonalnie do zaangażowania gminy. Zdaniem projektodawcy umożliwi to gminie albo związkowi międzygminnemu realizację takich

przedsięwzięć infrastrukturalnych, które wymagają dużego nakładu finansowego, a mogą służyć jednocześnie kilku przedsięwzięciom lub inwestycjom promieszkaniowym.

Odnosząc się w tym kontekście do proponowanego ograniczenia maksymalnej wysokości wsparcia udzielanego gminie lub związkowi międzygminnemu na realizację przedsięwzięcia infrastrukturalnego do wysokości 50% kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3, art. 4 lub art. 6 ustawy o finansowym wsparciu (tj. przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu mieszkaniowego zasobu gminy lub zasobu interwencyjnego), należy zauważyć, że służy ono dostosowaniu mechanizmu wsparcia do zmian w ustawie o finansowym wsparciu wprowadzanych ustawą o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (nr w wykazie prac Rady Ministrów: UD89) będącą przedmiotem prac parlamentarnych. W przedmiotowej ustawie podniesiono finansowe wsparcie dla gmin, jednoosobowych spółek gminnych lub związków międzygminnych na realizację ww. przedsięwzięć do 80%. Wymaga to określenia wysokości finansowania na realizację przedsięwzięć infrastrukturalnych na poziomie, który uwzględnia znacznie wyższe niż dotychczas wsparcie samorządu lokalnego w ramach programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego.

Rozszerzenie art. 14 pkt 1 o przedsięwzięcia infrastrukturalne pozwoli na kwalifikację do finansowania kosztów materiałów i robót budowlanych niezbędnych do realizacji tego typu przedsięwzięcia, kosztów wykonania czynności specjalistycznych (takich jak projektowanie i nadzór nad budową), jak również kosztów przygotowania terenu. W opinii projektodawcy wprowadzenie nowego instrumentu wsparcia w postaci grantu na infrastrukturę nie wymaga dalszych zmian w przedmiotowym przepisie, albowiem dotychczasowe wskazanie, że do kosztów przedsięwzięcia zalicza się: koszty materiałów i robót budowlanych niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia, koszty wykonania czynności specjalistycznych oraz koszty przygotowania terenu, jest najbardziej optymalnym rozwiązaniem, które powoduje objęcie finansowaniem wszystkich materiałów, robót i innych czynności niezbędnych do zrealizowania również przedsięwzięcia infrastrukturalnego.

Projektowany przepis art. 14a ust. 1 wyłącza przedsięwzięcia infrastrukturalne spod reżimu stosowania standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięcia, które stosuje się w przypadku przedsięwzięć mieszkaniowych realizowanych na podstawie przepisów ustawy o finansowym wsparciu.

Zmiana w art. 16 ust. 4 ustawy o finansowym wsparciu określa zakończenie realizacji przedsięwzięcia infrastrukturalnego jako sytuację, kiedy można przystąpić do użytkowania

komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej, zgodnie z odrębnymi przepisami. Przykładowo zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333) użytkowanie obiektów sportowych i rekreacji, budynków kultury i oświaty, budynków służby zdrowia czy oczyszczalni ścieków wymaga uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Z kolei zgodnie z art. 54 tej ustawy do użytkowania np. sieci wodociągowej czy kanalizacyjnej można przystąpić po złożeniu zawiadomienia o zakończeniu budowy.

Projektowany przepis art. 17 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu pozwoli na uruchomienie finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia infrastrukturalnego już po zaangażowaniu środków własnych beneficjenta wsparcia w wysokości 10% przewidywanych kosztów przedsięwzięcia. Zasada ta została również rozszerzona na inne przedsięwzięcia finansowane w ramach ustawy o finansowym wsparciu (na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 1–4 oraz art. 4), co jest efektem zmian wprowadzonych w ramach prac parlamentarnych do ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa w zakresie ustawy o finansowym wsparciu. W przedmiotowej ustawie podniesiono bowiem finansowe wsparcie dla gmin, jednoosobowych spółek gminnych lub związków międzygminnych na realizację ww. przedsięwzięć do 80%. Tym samym brak jest wskazań do żądania od gminy zaangażowania własnych środków na poziomie 30% kosztów przedsięwzięcia, koniecznych do uruchomienia finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat.

Zmiana wskazana w projektowanym art. 17 ust. 3 wprowadza modyfikację w zakresie aktualnie obowiązującej zasady uruchomienia środków wsparcia, zgodnie z którą grant refinansuje wydatki poniesione już przez gminę w ramach partycypacji w kosztach budowy, co wymaga uprzedniego zapewnienia odpowiednich środków w budżecie beneficjenta. Projektowany przepis przewiduje, że finansowe wsparcie, o którym mowa w art. 5b ust. 2, będzie finansowało partycypację gminy albo związku międzygminnego. Pozwoli to na pokrycie wsparciem z Funduszu Dopłat już kosztów budowy, co w opinii projektodawcy ułatwi gminom zdecydowanie się na przedsięwzięcie infrastrukturalne. Proponowane rozwiązanie jest spójne również z zaproponowaną w ustawie o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa zmianą dotyczącą art. 17 ust. 3, zgodnie z którą w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1, warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia oraz jego przekazania na rachunek beneficjenta wsparcia jest zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2.

Zmiana w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o finansowym wsparciu uwzględnia przedsięwzięcia infrastrukturalne w regulacji, która nakazuje rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia finansowanego w ramach ustawy o finansowym wsparciu w terminie 60 dni od dnia jego zakończenia.

Zmiana w art. 19 ustawy o finansowym wsparciu polega na rozszerzeniu zakresu delegacji ustawowej do wydania przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zabezpieczenia społecznego rozporządzenia określającego m.in. tryb i terminy rozpatrywania wniosków o udzielenie finansowego wsparcia, informacje, jakie zawiera wniosek o udzielenie finansowego wsparcia, oraz wzór formularza rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia – przez uwzględnienie przedsięwzięcia infrastrukturalnego wśród przedsięwzięć objętych tym aktem wykonawczym do ustawy.

Na podstawie projektowanego **art. 16** dokonano rozszerzenia dostępu dla inwestorów również do nieruchomości Skarbu Państwa o potencjale inwestycyjnym gospodarowanych przez Krajowy Zasób Nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2020 r. poz. 1100), polegającego na umożliwieniu zbywania tych nieruchomości w trybie projektowanej ustawy.

Zgodnie z **art. 17** projektu dopuszczono natomiast możliwość ubiegania się przez najemców zasobu mieszkaniowego uzyskanego przez gminę w ramach rozliczenia „lokal za grunt” i wniesionego do spółki gminnej lub spółki Skarbu Państwa o dopłaty do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na Start” realizowanego w oparciu o przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Włączono tym samym instrument w szeroki pakiet działań wspierających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w Polsce, wdrażanych w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego.

W **art. 18 i art. 19** projektu przewidziano natomiast dodatkowe zachęty dla gmin do angażowania się w działania służące realizacji polityki mieszkaniowej państwa w postaci preferencji w ubieganiu się o wsparcie ze środków z Funduszu Dróg Samorządowych lub Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej przyłączeniu działalności promieszkaniowej z innymi formami działania na rzecz lokalnej wspólnoty. Zachęty te umożliwią zatem premiowanie zaangażowania gmin np. w realizację instrumentów pakietu „Mieszkanie+” w ramach ubiegania się przez nie o uczestnictwo w innych programach rządowych oferujących środki finansowe na inwestycje istotne z punktu

widzenia potrzeb rozwojowych gminy (np. środki na budowę dróg itp.). Takie zachęty będą pozytywnie wpływać tym samym nie tylko na działalność inwestycyjną w przestrzeni mieszkaniowej, ale również w przestrzeni towarzyszącej rozwojowi mieszkalnictwa. Dla inwestorów współpracujących będą natomiast szansą na ograniczenie problemów związanych z finansowaniem infrastruktury oraz wypracowanie efektywnych i wiarygodnych modeli współpracy z gminą, a tym samym na kolejne opłacalne przedsięwzięcia w regionie. W **art. 20 i art. 21** projektu wskazano jednak, że trwające procedury dla zachowania ważności podjętych czynności i ich przejrzystości będą kontynuowane na dotychczasowych zasadach.

### **Przepis końcowy**

W celu zapewnienia adresatom unormowań odpowiedniego czasu na przygotowanie się na wejście w życie projektowanych rozwiązań oraz wdrożenie nowego produktu bankowego finansującego przedsięwzięcia infrastrukturalne do systemów Banku Gospodarstwa Krajowego zgodnie z **art. 22** projektu ustawa wejdzie w życie z dniem 1 kwietnia 2021 r.

Mając na względzie charakter proponowanej regulacji, służącej przede wszystkim zwiększeniu dostępu do nieruchomości na cele inwestycyjne, nie jest możliwe podjęcie alternatywnych w stosunku do proponowanego środków umożliwiających osiągnięcie zamierzonego celu.

Projekt ustawy nie jest sprzeczny z ustawą z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2019 r. poz. 1292, z późn. zm.). Projektowana regulacja będzie wpływać na działalność przedsiębiorców, w tym mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców. Wyniki oceny przewidywanych skutków społeczno-gospodarczych dla przedsiębiorców, w tym oceny wpływu na mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców, zostały przedstawione w ocenie skutków regulacji.

Projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Projekt ustawy nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji lub uzgodnienia.

Projekt ustawy nie zawiera norm technicznych w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.). W związku z powyższym nie podlega notyfikacji zgodnie z trybem przewidzianym w tych przepisach.

Stosownie do art. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) projekt ustawy został zamieszczony w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów. Zgodnie z art. 5 tej ustawy oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.) projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji.

Projekt nie podlegał dokonaniu oceny OSR przez koordynatora OSR w trybie § 32 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów.

<p><b>Nazwa projektu</b> Ustawa o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b> Anna Kornecka – Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju, Pracy i Technologii</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b> Katarzyna Szpot-Prusak – główny specjalista w Wydziale Wspierania Mieszkalnictwa i Analiz w Departamencie Mieszkalnictwa, tel. 22 522-53-31, e-mail: <a href="mailto:katarzyna.szpot-prusak@mr.gov.pl">katarzyna.szpot-prusak@mr.gov.pl</a> Artur Polak – naczelnik Wydziału Wspierania Mieszkalnictwa i Analiz w Departamencie Mieszkalnictwa, tel. 22 522-53-22, e-mail: <a href="mailto:artur.polak@mr.gov.pl">artur.polak@mr.gov.pl</a> <u>W zakresie dofinansowania infrastruktury towarzyszącej</u> Wiktoria Machnik – naczelnik Wydziału Mieszkalnictwa Społecznego w Departamencie Mieszkalnictwa, e-mail: <a href="mailto:wiktoria.machnik@mr.gov.pl">wiktoria.machnik@mr.gov.pl</a></p>	<p><b>Data sporządzenia</b> <b>04.11.2020</b></p> <p><b>Źródło:</b> Inne</p> <p>Wnioski z realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego</p> <p><b>Nr w wykazie prac</b> UD91</p>
---	--

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Głównym celem polityki mieszkaniowej w Polsce w perspektywie do 2030 r., określonym w uchwale nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego, jest zwiększenie w Polsce do 2030 r. liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców do poziomów osiągniętych przeciętnie w krajach Unii Europejskiej. Wzrost ten powinien być spowodowany przez znaczne zwiększenie podaży mieszkań, zarówno w segmencie rynkowym (budownictwo deweloperskie na sprzedaż i wynajem, budownictwo indywidualne), jak i segmencie społecznym (budownictwo komunalne, budownictwo towarzystw budownictwa społecznego, budownictwo spółdzielcze), otwartym na możliwości finansowe gospodarstw domowych o niskich i przeciętnych dochodach. W przypadku gospodarstw o niskich i przeciętnych dochodach wspomniany cel łączy się z drugim celem Programu, jakim jest zlikwidowanie do 2030 r. kolejek gospodarstw domowych oczekujących w Polsce na najem mieszkania gminnego.

W latach 2015–2019 nastąpił znaczący wzrost liczby mieszkań oddawanych do użytkowania. W 2015 r. oddano do użytkowania 147,2 tys. mieszkań, zaś w 2019 r. 207,5 tys. mieszkań (wzrost o prawie 41%). Za wzrost ten odpowiadał jednak sektor deweloperski oraz indywidualne budownictwo domów jednorodzinnych, czyli segmenty dostępne dla osób o wyższych dochodach, dysponujących środkami finansowymi lub posiadających zdolność kredytową. W sektorze społecznym liczba nowo budowanych mieszkań wzrosła tylko nieznacznie, z 4,5 tys. w 2015 r. do 4,6 tys. w 2019 r. (2,2%).

W przypadku budownictwa rynkowego jednym z najważniejszych czynników ograniczających dalszy wzrost podaży rynkowej jest dostępność gruntów budowlanych. Czynniki ten został zidentyfikowany przez inwestorów przed rozpoczęciem epidemii COVID-19, której długotrwałe skutki sektorowe nie są jeszcze znane. Można jednak mieć nadzieję, że ewentualny kryzys na rynku budownictwa mieszkaniowego nie będzie tak gwałtowny jak w innych sektorach gospodarki, których działalność została administracyjnie znacznie ograniczona lub zawieszona.

W przypadku budownictwa dostępnego problem zbyt niskiej podaży wynikał przede wszystkim z zaniedbania procesów inwestycyjnych w sektorach, których wsparcie w ostatnich latach przed rozpoczęciem realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego zostało znacznie zmniejszone. Spowodowało to konieczność zainicjowania nowych modeli inwestycyjnych, których efekty – ze względu na długość cyklu inwestycyjno-budowlanego – pojawiają się zawsze z kilkuletnim opóźnieniem. Mowa tu o nowym (zainicjowanym w 2016 r.) segmencie budownictwa na wynajem z opcją docelowego nabycia własności realizowanym przez spółkę PFR Nieruchomości S.A., jak również o budownictwie komunalnym (realizowanym bezpośrednio przez samorządy gminne) i społecznym czynszowym (realizowanym przez towarzystwa budownictwa społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe i spółki gminne). W przypadku tych ostatnich sektorów problemem jest niska skłonność gmin do angażowania się w bezpośrednie procesy inwestycyjne prowadzące do uzyskania zasobu mieszkań, które mogłyby być następnie wynajmowane członkom społeczności lokalnej spełniającym określone przez gminy warunki, w tym warunki dochodowe.

Wobec zmniejszającej się dostępności i zwiększających się cen rynkowych nieruchomości gruntowych deweloperzy



sięgają po coraz mniej atrakcyjne działki, które wymagają kilkuletniego przygotowania technicznego (np. zapewnienia podstawowej infrastruktury technicznej) oraz formalnego (szczególnie na obszarach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego). Problemem są również istniejące ograniczenia w obrocie gruntami, mające na celu m.in. ochronę gruntów rolnych. Ponadto tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe cechują się niskim dostępem do podstawowych urządzeń infrastruktury społecznej, a ich zapewnienie jest bardzo kosztowne z punktu widzenia możliwości inwestycyjnych samorządów gminnych.

W świetle przedstawionych wyżej wyzwań stojących przed władzami publicznymi w związku z realizacją konstytucyjnego obowiązku prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w tym wskazanych wyżej celów Narodowego Programu Mieszkaniowego, uzasadnione jest wdrożenie kolejnych rozwiązań prawnych służących ograniczeniu barier w pozyskiwaniu przez inwestorów nieruchomości na cele mieszkaniowe lub inne cele inwestycyjne towarzyszące realizacji polityki mieszkaniowej państwa. Ułatwienie dostępu do nieruchomości o potencjale inwestycyjnym może przyczynić się również do szybszego ograniczenia negatywnego wpływu pandemii COVID-19 na działalność inwestycyjną w Polsce.

## 2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Z uwagi na zdiagnozowane wyzwania, przedstawione w poprzednim punkcie OSR, konieczne jest wdrożenie nowego instrumentu służącego ograniczeniu barier w pozyskiwaniu nieruchomości o potencjale inwestycyjnym w drodze ustawy. Brak interwencji utrzyma stan ograniczonej podaży nieruchomości na cele inwestycyjne, a tym samym będzie negatywnie wpływać na realizację celów Narodowego Programu Mieszkaniowego.

Projektowana ustawa rozszerza katalog instrumentów realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego. **Podstawowym wprowadzanym rozwiązaniem jest określenie zasad zbywania w przetargach nieograniczonych nieruchomości gruntowych gmin oraz Krajowego Zasobu Nieruchomości (za pośrednictwem gmin) z możliwością rozliczenia części ceny nieruchomości w formie mieszkań (lub innych powierzchni, które mogłyby być wykorzystane przez gminę np. na działalność użyteczności publicznej).**

Warto zauważyć, że gminy dysponują w tym zakresie pokaźnym potencjałem w postaci zasobu gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego (cykliczne opracowanie pt. „Gospodarka mieszkaniowa”) w 2018 r. w zasobie gmin znajdowało się 28 308,6 ha gruntów pod budownictwo mieszkaniowe (8,5% więcej niż w 2015 r.), z czego ok. 45,2% powierzchni była uzbrojona.

*Grunty znajdujące się w zasobie gruntów pod budownictwo mieszkaniowe w latach 2015 i 2018 (w ha).*

	2015	2018
<b>Grunty ogółem</b>	<b>26 095,6</b>	<b>28 308,6</b>
- uzbrojone	12 356,2	12 806,9
w tym		
budownictwo wielorodzinne	5 608,1	6 021,9
- uzbrojone	3 077,6	3 637,9
budownictwo jednorodzinne	20 487,5	22 286,7
- uzbrojone	9 278,6	9 169,0

W 2018 r. gminy przekazały inwestorom 874,6 ha gruntów ze swojego zasobu pod budownictwo mieszkaniowe (9,7% więcej niż w 2015 r.). Największą łączną powierzchnię gruntów przekazano pod budownictwo jednorodzinne (81,7%). Wśród inwestorów najwięcej gruntów zostało przekazanych osobom fizycznym (69,2%) oraz spółkom i innym (25,3%). Struktura inwestorów nie uległa istotnym zmianom na przestrzeni ostatnich lat. Należy jednak zauważyć, że zmniejszył się udział spółdzielni mieszkaniowych na korzyść TBS-ów.

*Grunty przekazane inwestorom pod budownictwo mieszkaniowe w latach 2015 i 2018 (w ha).*

	2015	2018
<b>Grunty ogółem</b>	<b>797,2</b>	<b>874,6</b>
- budownictwo wielorodzinne	143,9	160,1
- budownictwo jednorodzinne	653,3	714,5
z czego budownictwo		
- spółdzielcze	9,3	1,9

- komunalne	20,1	26,4
- TBS-owskie	9,4	19,4
- osób fizycznych	617,2	605,5
- spółek i innych	141,2	221,4

Pełną inwentaryzację gruntów Skarbu Państw z potencjałem mieszkaniowym przeprowadził Krajowy Zasób Nieruchomości. Wstępnej analizie poddano blisko pół miliona działek, z czego wyselekcjonowano ok. 500, wykazujących największy mieszkaniowy potencjał inwestycyjny. Według stanu na 31 grudnia 2019 r. KZN wytypował pod inwestycje potencjalnie 126 nieruchomości gruntowych zlokalizowanych na terenie 79 miejscowości, a łączna powierzchnia tych działek wyniosła ponad 1,1 tys. ha. Jest to wprawdzie poziom wielokrotnie niższy od potencjału gruntowego samorządów gminnych, należy jednak podkreślić, że w większości są to grunty, które mogą być zabudowane budynkami wielorodzinnymi, co zwiększa ich potencjał, jeżeli chodzi o możliwą liczbę wybudowanych mieszkań.

W podstawowym modelu przewidzianym w projekcie ustawy inwestor (nabywca nieruchomości od gminy) budowałby budynek (ewentualnie remontował/przebudowywał budynek istniejący) i przekazywał część mieszkań samorządowi gminnemu. Gmina mogłaby te mieszkania zachować w swoim zasobie (jako mieszkania komunalne) lub wnieść je do spółek gminnych (np. towarzystw budownictwa społecznego, w których zazwyczaj gminy są jedynym udziałowcem) lub państwowych. W ten sposób bez potrzeby samodzielnego prowadzenia skomplikowanego i czasochłonnego procesu inwestycyjnego gmina uzyskiwałaby zasób mieszkaniowy, który mógłby być przeznaczony na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty lokalnej. Warto podkreślić, że mieszkania na wynajem uzyskane w ramach inwestycji realizowanej z wykorzystaniem nieruchomości nabytej zgodnie z projektowaną ustawą będą mogły być objęte dopłatami do czynszu na zasadach określonych w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551).

Projektowana ustawa dopuszcza również inne formy inwestowania z wykorzystaniem nieruchomości gminnych, np. uzyskiwanie przez gminy mieszkań położonych w innych lokalizacjach lub uzyskiwanie powierzchni niemieszkalnych (np. pod działalność wychowawczą, zdrowotną, kulturalną itp.). Wskutek występowania w danym budynku mieszkań o różnym charakterze (na sprzedaż, najem komercyjny, najem społeczny, najem komunalny) uzyskiwano by na danym obszarze korzystny *social mix* i zapobiegano by tworzeniu się zjawiska gettoizacji, współistniejącego często na obszarach z budynkami *stricte* komunalnymi.

Zgodnie z projektowaną ustawą nieruchomości oferowane przez gminę muszą być położone na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub musi być wydana dla takiej nieruchomości decyzja o warunkach zabudowy. Istotnie przyspiesza to proces inwestycyjny i zmniejsza niepewność potencjalnych inwestorów co do możliwości zagospodarowania danej nieruchomości. Przepisy projektowanej ustawy wprowadzają dodatkowo zachęty do inwestowania na terenach poddawanych rewitalizacji oraz zachęcają do prowadzenia prac remontowych w budynkach zabytkowych.

Warto podkreślić, że gminy mogą przeznaczać swoje nieruchomości na cele inwestycyjne już obecnie, na podstawie ogólnych zasad gospodarowania gruntami gminnymi. W praktyce jednak możliwości te pozostają nie w pełni wykorzystane. Projektowana ustawa ma zachęcić samorządy lokalne do szerszego wykorzystywania instrumentów wsparcia budownictwa mieszkaniowego z wykorzystaniem zasobu nieruchomości gminnych oraz nadania całemu procesowi transparentnego charakteru. Na konieczność opracowania takiej regulacji zwracają uwagę zarówno samorządy, jak i potencjalni inwestorzy.

Dodatkowo ustawa wprowadza instrumenty mające na celu zachęcenie gmin do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe oraz w infrastrukturę techniczną i społeczną towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu. Z jednej strony gminom zaangażowanym w programy mieszkaniowe zostanie zaproponowany 10-procentowy grant na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego. Z drugiej strony gminy realizujące programy mieszkaniowe będą preferowane przy naborze wniosków na inne programy rządowe wspierające samorządy w budowie dróg gminnych oraz zapewnianiu przewozów autobusowych. Taką propozycję należy rozpatrywać w kontekście całościowej polityki rządu i priorytetów nadawanych poszczególnym obszarom polityki społecznej i gospodarczej. Polityka mieszkaniowa w Polsce, w szczególności w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich i przeciętnych dochodach oraz osób i rodzin znajdujących się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej, jest zdominowana przez samorządy lokalne. Bez ich aktywności i nadania priorytetu inwestycjom mieszkaniowym niemożliwe jest dokonanie przełomu w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najsłabszych warstw społeczeństwa. W celu zachęcenia gmin do aktywności w tym kontekście i korzystania z dostępnych instrumentów wsparcia projektodawca zaproponował, aby w innych programach rządowych dedykowanych samorządom znalazły się kryteria premiujące takie gminy w dostępie do środków dotacyjnych.

Reasumując, celem projektowanej ustawy jest:

- ograniczenie barier w prowadzeniu działalności inwestycyjnej i zwiększenie jej skali (w tym jako jeden z mechanizmów mających przyczynić się do zniwelowania negatywnych skutków pandemii COVID-19 dla gospodarki i życia społecznego) przez rozszerzenie dostępu do nieruchomości o potencjale inwestycyjnym wszystkim podmiotom zainteresowanym inwestowaniem w trybie przewidzianym w ustawie, prowadzące do zwiększenia podaży mieszkań, w tym mieszkań dostępnych cenowo,
- wsparcie samorządów gminnych w realizacji ich zadań, w tym polityki mieszkaniowej, przyczyniające się zarówno do zwiększenia dostępności mieszkań dla potrzebujących (a w przypadku włączenia instrumentu w działania rewitalizacyjne – poprawy warunków zamieszkania), jak i dostępności infrastruktury wpływającej na jakość zamieszkiwania członków lokalnej wspólnoty.

Najistotniejsze rozwiązania zawarte w projekcie ustawy obejmują:

- zasady zbywania nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczaniem w cenie tych nieruchomości ceny lokali/budynków przekazywanych gminie przez nabywcę nieruchomości, w tym zasady kwalifikowania nieruchomości do zbycia w przetargu nieograniczonym z rozliczeniem „lokal za grunt”, tryb zbywania nieruchomości i zasady rozliczenia „lokal za grunt”,
- sposób postępowania z lokalami/budynkami przekazanymi gminie przez nabywcę nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości, których cenę rozliczono w cenie zbywanych nieruchomości, w przypadku podjęcia przez władze samorządowe decyzji o wniesieniu lokali/budynków do spółki gminnej lub spółki Skarbu Państwa,
- sposób monitorowania efektów funkcjonowania mechanizmu wdrażanego na podstawie projektowanej ustawy.

Projektowana ustawa zakłada także możliwość ubiegania się przez samorząd o grant na realizację przedsięwzięć infrastrukturalnych towarzyszących budownictwu mieszkaniowemu, obejmujących tworzenie niezbędnej komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej, w przypadku łączenia takich przedsięwzięć z inwestycjami realizowanymi na nieruchomościach zbytych z rozliczeniem „lokal za grunt” lub innymi inwestycjami promieszkaniowymi wskazanymi ustawowo.

Projektowana ustawa przewiduje ponadto zmiany w innych ustawach wspierające realizację ww. celów. Obejmują one:

- dopuszczenie możliwości ubiegania się przez najemców zasobu mieszkaniowego uzyskanego przez gminę w ramach rozliczenia „lokal za grunt” i wniesionego do spółki gminnej lub spółki Skarbu Państwa o dopłaty do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na Start”,
- rozszerzenie dostępu do nieruchomości o potencjale inwestycyjnym gospodarowanych przez Krajowy Zasób Nieruchomości,
- dodatkowe zachęty dla gmin do angażowania się w działania służące realizacji polityki mieszkaniowej państwa, przewidujące preferencje przy łączeniu działalności promieszkaniowej z innymi formami działania przez gminy na rzecz lokalnej wspólnoty (prowadzonymi z udziałem środków z Funduszu Dróg Samorządowych lub Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej).

Proponowane w projektowanej ustawie rozwiązania powiększają zakres instrumentów polityki mieszkaniowej gminy i umożliwiają elastyczne stosowanie różnych form wsparcia mieszkalnictwa. W przypadku inwestorów (nabywców nieruchomości od gminy) zwiększają natomiast dostępność nieruchomości pod budownictwo i docelowo podaż nowo budowanych mieszkań. Wstępne szacunki potencjalnych inwestorów oraz doświadczenia zagraniczne i analizy dotyczące udziału ceny gruntów w kosztach inwestycji mieszkaniowej wskazują, że w zależności od lokalizacji i potencjału inwestycyjnego danego gruntu gminy mogłyby uzyskiwać ok. 5–20% wybudowanych w danym budynku mieszkań.

### 3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

#### Francja

Ustawa o solidarności i odnowie miast z 2000 r. (la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains) nałożyła na gminy, których liczba ludności wynosi co najmniej 1500 na obszarze zurbanizowanym Paryża i 3500 na pozostałym terytorium kraju, a także na aglomeracje lub związki międzygminne (EPCI) zamieszkiwane przez więcej niż 50 tys. osób (w tym co najmniej jedna gmina przez więcej niż 15 tys.), obowiązek osiągnięcia minimum 20% udziału mieszkań społecznych w całym zasobie mieszkaniowym. Ustawą z 18 stycznia 2013 r. o mobilizacji gruntów publicznych na cele mieszkaniowe i wzmocnieniu zobowiązań w zakresie budowy mieszkań społecznych (la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social) próg ten (z wyjątkami) został podniesiony do 25%. Brak realizacji tego obowiązku skutkuje karami finansowymi.

Oprócz tego przepisy francuskiego Kodeksu budowlano-mieszkaniowego (Code de la construction et de l'habitation)

zobowiązują gminy do planowania strategicznego i przestrzennego sprzyjającego osiągnięciu miksu społecznego. Podejście to jest efektem m.in. negatywnych konsekwencji budowy dużych osiedli mieszkań społecznych na obrzeżach miast, które sprzyjały wykluczeniu ich mieszkańców i powodowały nawarstwianie się problemów społecznych w tych miejscach.

Aby wypełnić nałożone na nie obowiązki, gminy sporządzają lokalne programy mieszkaniowe (le programme local de l'habitat – PLH), w których przeprowadzają diagnozę sytuacji mieszkaniowej na swoim obszarze, szacują zapotrzebowanie na różne rodzaje mieszkań, a także planują w sześcioletniej perspektywie działania, które mają zapewnić osiągnięcie założonych celów.

Ustalenia PLH należy uwzględnić w lokalnym planie urbanistycznym (plan local d'urbanisme – PLU), w którym mogą zostać wyznaczone lokalizacje przeznaczone na realizację budownictwa społecznego. Na gruntach w granicach tych stref określony odsetek powierzchni użytkowej wybudowanych mieszkań musi zostać przeznaczony na dostępne mieszkania na wynajem. Dotyczy to również gruntów prywatnych.

Inwestor (deweloper), chcący zrealizować inwestycję mieszkaniową na tego typu terenie, może:

- określoną wymogami PLU część mieszkań wynajmować samodzielnie jako mieszkania społeczne,
- odsprzedać proporcjonalną część gruntu instytucji zapewniającej mieszkania społeczne (HLM),
- skorzystać ze sprzedaży w przyszłym stanie realizacji (VEFA) – wymaganą część mieszkań odsprzedać gminie (lub HLM), podczas gdy pozostałe lokale mogą zostać sprzedane na normalnych zasadach sprzedaży deweloperskiej,
- określoną wymogami PLU część mieszkań przekazać w użytkowanie lub wynająć HLM.

Właściciel gruntu może również skorzystać z „prawa do porzucenia”. W tym przypadku gmina ma rok na podjęcie decyzji o zakupie zgłoszonej nieruchomości i dwa lata na zapłatę ustalonej ceny. Jeżeli gmina oraz właściciel nieruchomości nie dojdą do porozumienia, decyzję o wykupie gruntu może podjąć sędzia wywłaszczeniowy.

Wspomniana wcześniej ustawa z 2013 r. o mobilizacji gruntów publicznych, wraz z aktami (dekretami) wykonawczymi, wprowadziła także możliwość sprzedaży gruntów państwowych na cele mieszkaniowe po obniżonej cenie z nawet 100-procentową bonifikatą, w zależności od tego, jaka część inwestycji przeznaczona będzie na mieszkania społeczne, a także w zależności od lokalnych uwarunkowań takich jak: finansowa sytuacja kupującego, wielkość zasobu mieszkań społecznych na danym terenie – w szczególności w odniesieniu do wymogu minimum 25% mieszkań społecznych, oraz rodzaju tych mieszkań, ale także np. od stanu nieruchomości czy tego, czy wymaga poniesienia nakładów finansowych.

Zakupu gruntu z bonifikatą nie mogą dokonać przedsiębiorcy prywatni. Są one przeznaczone dla podmiotów takich jak: gminy, związki międzygminne (EPCI) czy organizacje HLM.

## **Irlandia**

Na podstawie przepisów części V ustawy o planowaniu i rozwoju z 2000 r. (Part V of the Planning and Development Act) samorząd lokalny (hrabstwo, miasto, obszar łączny hrabstwo i miasto) jako władza planistyczna sporządza co 6 lat plan rozwoju. Plan rozwoju określa ogólną strategię właściwego planowania i zrównoważonego rozwoju. W takim planie m.in. wyznaczone są strefy przeznaczone pod określony typ zabudowy. Obowiązkiem władzy planistycznej jest także zawarcie w planie rozwoju strategii mieszkaniowej, w ramach której szacuje się zapotrzebowanie na mieszkania społeczne i dostępne na obszarze objętym planem. Na podstawie tych szacunków władze powinny zapewnić przeznaczenie odpowiedniej powierzchni stref przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Mogą one wskazać konkretny odsetek – maksymalnie 10% , potrzebny do zapewnienia pożądanej liczby mieszkań społecznych i dostępnych. W ten sposób władze lokalne mają prawo zakupić 10% lokali w nowych inwestycjach realizowanych przez deweloperów (dziewięć lub więcej lokali) z przeznaczeniem na mieszkania społeczne lub do 10% gruntów (większych niż 0,1 ha) przeznaczonych na budownictwo mieszkaniowe według „istniejącej wartości użytkowej”. Zawarcie umowy z gminą na przekazanie lokali lub części gruntu gminie może być warunkiem uzyskania pozwolenia planistycznego. Gmina może także wskazać uprawniony podmiot, taki jak stowarzyszenie mieszkaniowe – Approved Housing Body (AHB), będące niezależną organizacją non-profit – na rzecz którego nastąpi transfer mieszkań/gruntu.

Władze lokalne mogą również wynająć od dewelopera przysługującą im część mieszkań lub skorzystać z alternatywnych rozwiązań, np. kupna lokali w innej lokalizacji.

Ministerstwo Mieszkalnictwa, Planowania i Samorządu Lokalnego Irlandii, odpowiedzialne za regulacje w tym zakresie, jako korzyści wskazuje, oprócz możliwości poszerzenia zasobu mieszkań społecznych i dostępnych, że mechanizm ten pozwala na zróżnicowanie dostępnego zasobu tego typu, zapobiega koncentrowaniu mieszkań społecznych i problemów ich mieszkańców w jednym miejscu oraz pozwala na budowanie zrównoważonej społeczności, podkreślając również

pozytywne skutki mieszanych stref zamieszkania.

Z 44 654 mieszkań społecznych, wybudowanych w latach 2002–2011, 5721 mieszkań (ok. 13%) stanowiły lokale pozyskane od deweloperów na mocy Part V. W 2015 r. w ten sposób pozyskano ponad 1 000 mieszkań.

Jednocześnie jednak pewne wątpliwości budzą efekty związane z włączeniem społecznym. W obawie przed koniecznością obniżania cen ze względu na niechęć kupujących mieszkania po cenie rynkowej do zamieszkiwania w sąsiedztwie najemców mieszkań społecznych, część deweloperów (dopóki było to możliwe) wolała zamiast lokali mieszkalnych przekazać gminie wkład finansowy. Jednocześnie rosnące ceny mieszkań, szczególnie w dużych miastach, takich jak Dublin, sprawiają, że władze lokalne preferują w niektórych przypadkach alternatywne rozwiązanie i zakupienie mieszkań po niższej cenie, ale w gorszej lokalizacji.

Do wad tego systemu, głównie z punktu widzenia dewelopera, należy wydłużony proces inwestycyjny – deweloper musi porozumieć się z gminą co do sposobu wypełnienia swoich zobowiązań i kosztów oraz zawrzeć odpowiednią umowę. Proces negocjacyjny zajmuje nawet do kilku miesięcy.

Dla władz lokalnych problemem bywają koszty utrzymania (czynsze w mieszkaniach społecznych często są niewystarczające do pokrycia zobowiązań z tego tytułu). Trudnością jest również zaplanowanie zmian wielkości zasobu, ponieważ to, ile mieszkań przybędzie, zależy od aktywności deweloperów na rynku.

## USA

Inwestorzy prywatni mogą, zgodnie z przepisami ustawy o reformie podatkowej z 1986 r. (Tax Reform Act of 1986), otrzymać federalną ulgę podatkową (Low-Income Housing Tax Credit – LIHTC) jako zachętę do dokonywania inwestycji w niedrogie mieszkania na wynajem. Inwestycja musi jednak spełniać określone warunki:

- min. 40% mieszkań musi być oferowanych jako dostępne, tj. o czynszach (wraz z innymi opłatami) nieprzekraczających 30% dochodów zamieszkujących w nich gospodarstw domowych,
- niedrogie dostępne mieszkania mogą być oferowane osobom nieprzekraczającym określonego progu dochodowego, ustalanego w odniesieniu do mediany dochodu na danym obszarze,
- mieszkania muszą spełniać kryteria dostępności – być wynajmowane na preferencyjnych warunkach przez 30 lat.

W zamian przez okres 10 lat inwestor może korzystać z ulgi podatkowej, przy czym dotyczy ona tylko tej części zasobu, która wynajmowana jest jako niedrogie dostępne mieszkania.

9% ulgi jest przyznawane kwalifikującym się projektom w drodze konkurencyjnego procesu za pośrednictwem państwowych agencji finansowania budownictwa mieszkaniowego. Kryteria przyznawania aktualizowane są co roku w ramach Planu Kwalifikowanego Przydziału, który określa priorytety i kryteria punktacji, przygotowywanego przez każdy ze stanów. W ramach tych planów poszczególne stany mogą ustalić np. przedłużenie okresu dostępności do 50 lat, przeznaczenie części ulg podatkowych wyłącznie na projekty o określonych cechach, priorytety lokalizacji czy przyznawanie dodatkowych punktów za spełnienie norm zrównoważonego budownictwa ekologicznego.

Projekty, które otrzymują co najmniej 50% finansowania przez obligacje zwolnione z podatku, kwalifikują się do 4% ulgi. Od 1986 r., od kiedy ulga funkcjonuje, oddano do użytku prawie 3 miliony niedrogich dostępnych mieszkań. Budowa w tym systemie cieszy się dużą popularnością (czasem nawet 100% mieszkań podlega wynajmowi na preferencyjnych zasadach) – zgłaszanych jest więcej projektów niż możliwości przyznania ulgi. Daje to możliwość kształtowania rodzaju i lokalizacji mieszkań przez władze.

Jako zaletę ulg podatkowych przedstawia się także minimalizowanie nakładów państwa przy jednoczesnym pobudzeniu inwestycji prywatnych.

Jednocześnie jednak mieszkania te dostępne są tylko okresowo – po wymaganym okresie mogą trafić na rynek. Mimo regulowanych czynszów są one też często zbyt drogie dla osób o najniższych dochodach. Proces przyznawania ulg z kolei stwarza ryzyko promowania segregacji rasowej i tworzenia obszarów koncentracji ubóstwa. Przykładowo, znane są przypadki w Nowym Jorku, gdzie deweloperzy tworzyli osobne wejścia do części budynku, w której znajdowały się niedrogie dostępne mieszkania – tzw. *poor door*.

Warto również zauważyć, że wykorzystanie tego typu instrumentów jest możliwe na rynku, na którym funkcjonuje duża grupa deweloperów specjalizujących się w budowie budynków i ich długoletniej eksploatacji na zasadach najmu.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt			
Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Gminy	2477	MSWiA	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Określenie zasad oferowania w przetargach nieograniczonych nieruchomości gminnych w zamian za uzyskanie mieszkań lub powierzchni użytkowych.</li> <li>2) Zwiększenie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niskich i przeciętnych dochodach.</li> <li>3) Możliwość uzyskania dofinansowania w wysokości do 10% kosztów inwestycji w infrastrukturę społeczną lub techniczną towarzyszącą mieszkalnictwu.</li> <li>4) Preferencyjne traktowanie gmin inwestujących w budownictwo mieszkaniowe przy rozdziale środków na realizację innych zadań gminnych współfinansowanych przez państwo.</li> </ol>
Inwestorzy (deweloperzy, towarzystwa budownictwa społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe, inni)	<p>deweloperzy – ok. 2000</p> <p>towarzystwa budownictwa społecznego – 243</p> <p>spółdzielnie mieszkaniowe – 4706</p>	<p>analizy własne UOKiK</p> <p>MRPiT</p> <p>GUS, Rocznik Statystyczny 2019 (uwzględniono podmioty działające w formie spółdzielni zarejestrowane w rejestrze REGON w ramach grup „Budownictwo” oraz „Obsługa rynku nieruchomości”)</p>	Możliwość realizacji inwestycji budowlanych (przede wszystkim mieszkaniowych) na nieruchomościach należących dotąd do samorządów gminnych w zamian za przekazanie gminie części powierzchni mieszkalnej lub użytkowej.
Krajowy Zasób Nieruchomości	1	-	Możliwość wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa do realizacji inwestycji mieszkaniowych, w wyniku których powstaną mieszkania na wynajem dostępne dla osób o niskich lub średnich dochodach.
Bank Gospodarstwa Krajowego	1	-	Obsługa (jako operator Funduszu Dopłat) programu dofinansowania infrastruktury społecznej lub technicznej towarzyszącej mieszkalnictwu.
Spółki gminne (np. towarzystwa budownictwa społecznego) oraz	bd.	bd.	Powiększenie zasobu lokalowego wymienionych spółek

Spółki SP		(w przypadku podjęcia przez gminę decyzji o wniesieniu do tych spółek pozyskanych od inwestora lokali/budynków), skutkujące w szczególności powiększeniem oferty mieszkań o czynszach dostępnych dla osób o niskich lub przeciętnych dochodach.
-----------	--	---

## 5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

W ramach procesu prekonsultacyjnego (spotkania, wymiana korespondencji) w okresie styczeń – kwiecień 2020 r., założenia projektu zostały ocenione m.in. przez Polski Związek Firm Deweloperskich, Unię Metropolii Polskich, Krajowy Zasób Nieruchomości oraz Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy. Zgłoszone uwagi dotyczyły w szczególności następujących obszarów:

- relacji projektowanej regulacji do przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- uchwały w sprawie zbycia nieruchomości,
- wymogów dotyczących lokalizacji przekazywanego gminie zasobu,
- zasad ustalania ceny przekazywanego gminie zasobu,
- decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- procedury przetargowej oraz umowy zbycia nieruchomości i zabezpieczeń jej wykonania, w tym prawa odkupu,
- monitorowania efektów regulacji,
- dodatkowych zachęt dla gmin do angażowania się w działania służące realizacji polityki mieszkaniowej państwa.

W wyniku zgłoszonych uwag i wniosków w projekcie dokonano następujących zmian:

- uzupełnienia możliwości podwyższania ceny przekazywanego gminie zasobu w przypadku inwestycji dotyczących nieruchomości zabytkowych lub znajdujących się na obszarze rewitalizacji oraz zmiany zasad ustalania ceny wywoławczej nieruchomości w takich przypadkach,
- przeniesienia zabezpieczeń umowy zbycia nieruchomości z etapu zawierania umowy na etap ogłoszenia przetargu,
- doprecyzowania w zakresie treści decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- rezygnacji ze zmiany lokalizacji przekazywanego gminie zasobu po zamknięciu przetargu,
- doprecyzowania przepisów w zakresie prawa odkupu.

Projekt ustawy został przekazany do konsultacji publicznych do wybranych podmiotów zrzeszających potencjalnych inwestorów na rynku budownictwa mieszkaniowego z terminem 21 dni na zgłaszanie uwag. Projekt został skierowany do następujących podmiotów:

1. Bank Gospodarstwa Krajowego,
2. Centrum Analiz Klubu Jagiellońskiego,
3. Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości,
4. Fundacja Blisko,
5. Fundacja Centrum Partnerstwa Publiczno-Prywatnego,
6. Fundacja Habitat for Humanity Polska,
7. Fundacja im. Stefana Batorego,
8. Fundacja Republikańska,
9. Instytut Gospodarki Nieruchomościami,
10. Instytut Jagielloński,
11. Instytut Rozwoju Miast i Regionów,
12. Instytut Sobieskiego,
13. Instytut Spraw Publicznych,
14. Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej,
15. Izba Projektowania Budowlanego,
16. Komitet Architektury i Urbanistyki Polskiej Akademii Nauk,
17. Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości,
18. Kongres Ruchów Miejskich,
19. Krajowa Izba Gospodarcza, Komitet ds. Nieruchomości,
20. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami,
21. Krajowa Organizacja Rzecznawców Majątkowych,
22. Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa,
23. Krajowe Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości,
24. Krajowy Zasób Nieruchomości,
25. Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami,

26. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Firm Budowlano-Wykończeniowych,
27. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Licencjonowanych Zarządców Nieruchomości „Ekspert”,
28. PFR Nieruchomości S.A.,
29. Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości,
30. Polska Federacja Rynku Nieruchomości,
31. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
32. Polska Izba Budownictwa,
33. Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego,
34. Polska Izba Inżynierów Budownictwa,
35. Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych,
36. Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego,
37. Polska Unia Właścicieli Nieruchomości,
38. Polski Fundusz Rozwoju S.A.,
39. Polski Związek Firm Deweloperskich,
40. Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa,
41. Polski Związek Pracodawców Budownictwa,
42. Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego,
43. Powszechne Towarzystwo Ekspertów i Doradców Rynku Nieruchomości,
44. Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe,
45. Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych,
46. Pracownia Badań i Innowacji Społecznych „Stocznia”,
47. Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań,
48. Stowarzyszenie Ekspertów Rynku Nieruchomości,
49. Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji,
50. Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki,
51. Stowarzyszenia Profesjonalistów Rynku Nieruchomości Polski Centralnej,
52. Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych „POLONIA”,
53. Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej,
54. Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik”,
55. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy,
56. Unia Metropolii Polskich,
57. Unia Miasteczek Polskich,
58. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce,
59. Związek Banków Polskich,
60. Związek Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej,
61. Związek Miast Polskich,
62. Związek Powiatów Polskich,
63. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej,
64. Związek Zawodowy Budowlani.

W toku konsultacji 9 podmiotów (tj. Bank Gospodarstwa Krajowego, Fundacja Centrum Partnerstwa Publiczno-Prywatnego, Fundacja Habitat for Humanity Polska, Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami, Polska Izba Inżynierów Budownictwa, Polski Związek Firm Deweloperskich, Polski Związek Pracodawców Budownictwa, Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy, Związek Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej) zgłosiło zastrzeżenia do projektu. Zgłoszone uwagi dotyczyły w szczególności następujących obszarów:

- założeń proponowanego instrumentu,
- opłacalności korzystania z proponowanych rozwiązań, w tym zasad ustalania ceny przekazywanego gminie zasobu,
- zabezpieczeń wykonania umowy zbycia nieruchomości, w tym prawa odkupu,
- obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich względem przekazywanego gminie zasobu,
- postępowania z zasobem przekazanym gminie,
- zasad udzielania wsparcia na realizację przedsięwzięć infrastrukturalnych,
- dodatkowych zachęt dla gmin do angażowania się w działania służące realizacji polityki mieszkaniowej państwa.

W wyniku zgłoszonych uwag w projekcie dokonano w szczególności następujących zmian:

- modyfikacji przepisów w zakresie obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich względem przekazywanego gminie zasobu,
- rezygnacji z prawa odkupu,
- modyfikacji definicji komunalnej infrastruktury technicznej i infrastruktury społecznej w zakresie finansowego wsparcia udzielanego z Funduszu Dopłat,



- modyfikacji sposobu obliczenia wysokości finansowego wsparcia na tzw. przedsięwzięcie infrastrukturalne,
- doprecyzowania dodatkowych zachęt dla gmin do angażowania się w działania służące realizacji polityki mieszkaniowej państwa.

Zgodnie z wymogami wynikającymi z Regulaminu pracy Rady Ministrów projekt został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji, w zakładce *Rządowy Proces Legislacyjny*.

Projekt został również przekazany do zaopiniowania przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego. Komisja upoważniła Zespół ds. Infrastruktury, Rozwoju Lokalnego, Polityki Regionalnej oraz Środowiska KWRiST do wydania opinii wiążącej w sprawie omawianego projektu ustawy. W dniu 17 lipca 2020 r. projekt został pozytywnie zaopiniowany przez ww. Zespół.

## 6. Wpływ na sektor finansów publicznych

Ceny stałe z 2020 r.	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)
<b>Dochody ogółem</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wydatki ogółem</b>	-	18	22,5	26	31,4	32,7	34,1	35,4	36,8	38,1	39,5	314,5
budżet państwa	-	18	22,5	26	31,4	32,7	34,1	35,4	36,8	38,1	39,5	314,5
<i>w tym dopłaty do czynszu</i>	-	-	-	0,5	1,4	2,7	4,1	5,4	6,8	8,1	9,5	38,5
<i>w tym dofinansowanie infrastruktury</i>	-	18	22,5	25,5	30	30	30	30	30	30	30	276
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo ogółem</b>	-	-18	-22,5	-26	-31,4	-32,7	-34,1	-35,4	-36,8	-38,1	-39,5	-314,5
budżet państwa	-	-18	-22,5	-26	-31,4	-32,7	-34,1	-35,4	-36,8	-38,1	-39,5	-314,5
<i>w tym dopłaty do czynszu</i>	-	-	-	-0,5	-1,4	-2,7	-4,1	-5,4	-6,8	-8,1	-9,5	-38,5
<i>w tym dofinansowanie infrastruktury</i>	-	-18	-22,5	-25,5	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-276
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Źródła finansowania	<u>Dopłaty do czynszu</u>											
	Fundusz Dopłat ulokowany w Banku Gospodarstwa Krajowego, w ramach środków przeznaczonych na realizację programu dopłat do czynszu („Mieszkanie na Start”), określonych w rozdziale 6 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.											
Źródła finansowania	<u>Dofinansowanie infrastruktury</u>											
	Fundusz Dopłat ulokowany w Banku Gospodarstwa Krajowego, w ramach środków przeznaczonych na wsparcie samorządów gminnych określonych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508).											
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Dodatkowe wydatki na realizację dopłat do czynszu oraz grant na infrastrukturę nie wpłyną na wysokość limitów przewidzianych na dofinansowanie Funduszu Dopłat w odpowiednich ustawach zmienianych w ramach projektowanej ustawy.											
	<u>Dopłaty do czynszu</u>											
Przedstawione obliczenia powstały przy założeniu, że pierwsze mieszkania budowane w systemie zaproponowanym w projektowanej ustawie powstaną w 2023 r. (ze względu na ok. 2–3 letni cykl budowy budynków wielorodzinnych oraz dodatkowo poprzedzający okres uzgodnień formalnych). Zakłada się, że gminy uzyskają ok. 10%												

budowanych mieszkań, zaś ich liczba będzie wynosić (prognoza ekspercka):

2023 r. – 1000 (z czego 100 dla gmin),

2024 r. – 2000 (z czego 200 dla gmin),

od 2025 r. – 3000 rocznie (z czego 300 rocznie dla gmin).

Dodatkowo zakłada się, że wszystkie mieszkania uzyskane przez gminę będą objęte dopłatami do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na Start”. Dotychczasowe doświadczenia z realizacją programu nie pozwalają na wyciągnięcie statystycznie istotnych wniosków. Natomiast widoczne jest, że mieszkania mają przeciętne ok. 40–50 m<sup>2</sup> i zamieszkują w nich małżeństwa wychowujące najczęściej 1 lub 2 dzieci. Zakładając przeciętne dofinansowanie dla rodziny 2+2 lub 2+2 zamieszkującej w mieszkaniu o powierzchni ok. 50 m<sup>2</sup> i koszcie budowy mieszkania wynoszącym ok. 5 tys. zł/m<sup>2</sup>, przeciętne miesięczne dofinansowanie do czynszu wyniesie ok. 375 zł.

Dofinansowanie infrastruktury

Założono, że dofinansowanie obejmie rocznie (od 2021 r.):

- 15 inwestycji realizowanych w ramach programu budownictwa społecznego (szacunek Banku Gospodarstwa Krajowego),
- 25 inwestycji realizowanych w ramach programu wsparcia budownictwa dla najuboższych (szacunek Banku Gospodarstwa Krajowego),
- 10 inwestycji w 2023 r., 20 inwestycji w 2024 r. i 30 inwestycji rocznie od 2025 r. w przypadku wprowadzanego projektowaną ustawą programu „Grunt za Mieszkanie”, przy założeniu, że przeciętna inwestycja obejmie 50 mieszkań, zaś gmina skorzysta z dofinansowania kosztów infrastruktury w przypadku 50% inwestycji,
- 10 inwestycji w 2021 r., 15 inwestycji rocznie w latach 2022 i 2023, 30 inwestycji rocznie od 2024 r. w przypadku programu dopłat do czynszu „Mieszkanie na Start”, przy założeniu, że przeciętna inwestycja obejmie 50 mieszkań, zaś gmina skorzysta z dofinansowania kosztów infrastruktury w przypadku 50% inwestycji.

Zgodnie z analizami BGK, opartymi na doświadczeniach z realizacją poprzedniego programu wsparcia infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu (preferencyjne kredyty udzielane do 2009 r.), przyjęto, że przeciętny koszt inwestycji wyniesie 3 mln zł, więc przeciętne dofinansowanie wyniesie 300 tys. zł.

Zaprezentowane obliczenia zawierają zbiorcze szacunki kosztów, uwzględniając zarówno wsparcie tworzenia infrastruktury technicznej, jak i społecznej. Ostatecznie to gmina decyduje, jakiego typu inwestycje będzie prowadzić. Aktualnie nie jest w związku z tym możliwe oszacowanie, jaka część przedsięwzięć infrastrukturalnych będzie dotyczyć infrastruktury społecznej, a jaka infrastruktury technicznej. Z przepisów ustawy nie wynikają jakiegokolwiek przesądzenia/parametry/warunki, które mogłyby wpłynąć na tę proporcję.

Preferencje dla gmin realizujących programy mieszkaniowe przy ubieganiu się o wsparcie w zakresie innych programów

Istotą przepisów dotyczących preferencji dla gmin realizujących działania promieszkaniowe w innych programach jest uzupełnienie kryteriów oceny wniosków składanych w ramach procedury przyznawania środków z poszczególnych funduszy o działania kluczowe z punktu widzenia polityki mieszkaniowej, a tym samym zachęta do łączenia narzędzi w celu np. poprawy dostępności osiedli. W związku z tym nie przewiduje się zwiększenia finansowania w ramach poszczególnych funduszy z tytułu tych zmian.

**7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe**

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-	-

(w mln zł)	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-	-
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-	-	-	0,5	2,7	9,5	38,5
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	-						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Ze względu na wykonywanie prac budowlano-montażowych realizowanych w ramach inwestycji mieszkaniowej oraz infrastruktury towarzyszącej głównie przez sektor małych i średnich przedsiębiorstw mogą być one beneficjentem zwiększonego wolumenu zamówień ze względu na powstanie nowych mieszkań na nieruchomościach udostępnianych na zasadach przewidzianych w projekcie ustawy.						
	osoby starsze i osoby niepełnosprawne	Projektowana ustawa przewiduje, że nabór do mieszkań powstałych w ramach proponowanego instrumentu i przekazanych do dyspozycji gminy będzie się odbywał na podstawie katalogu określonego w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Wśród kryteriów do wyboru określających pierwszeństwo najmu dla danej kategorii osób znajdują się m.in.: osoby w wieku powyżej 65 lat oraz osoby niepełnosprawne.  Zachęty dla gmin do angażowania się w działania służące realizacji polityki mieszkaniowej państwa, przewidujące preferencje przy łączeniu działalności promieszkaniowej z innymi formami działania przez gminy na rzecz lokalnej wspólnoty, mogą stanowić dodatkowe narzędzie przyczyniające się do polepszania sytuacji osób niepełnosprawnych, w tym sytuacji mieszkaniowej.						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Gospodarstwa domowe, poza samym faktem uzyskania mieszkania na wynajem, w tym z opcją docelowego nabycia własności, będą beneficjentem dopłat do czynszu przyznawanych w ramach programu „Mieszkanie na Start”.  Możliwość łączenia rozwiązań przewidzianych w projektowanej ustawie z działaniami w ramach programów drogowych i transportowych (dzięki wprowadzanym zachętom w postaci rozszerzenia kryteriów pierwszeństwa przy udziale w tych programach) może natomiast przyczynić się do zwiększenia dostępności osiedli, a tym samym poprawy jakości życia mieszkańców.						
Niemierzalne								
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Obliczenia przedstawione w tabeli bazują na założeniach opisanych w pkt 6 OSR, związanych z dopłatami do czynszu oraz dofinansowaniem infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.							
<b>8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu</b>								
<input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy								
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).					<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy			

<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne: ...	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy

Komentarz: -

## 9. Wpływ na rynek pracy

Ze względu na potencjalne wygenerowanie nowych inwestycji mieszkaniowych na nieruchomościach udostępnianych na zasadach opisanych w projekcie ustawy, możliwy jest pozytywny wpływ na rynek pracy. Z jednej strony wpływ ten obejmie zatrudnienie w sektorze budownictwa (w firmach realizujących nowe inwestycje mieszkaniowe oraz inwestycje infrastrukturalne), z drugiej strony zwiększenie zasobu mieszkań na wynajem pozytywnie wpłynie na możliwości migracji w celu poszukiwania pracy.

## 10. Wpływ na pozostałe obszary

<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input checked="" type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne: ...	<input type="checkbox"/> demografia <input checked="" type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
---	---	---

Omówienie wpływu	<p><b>Sytuacja i rozwój regionalny</b></p> <p>Zwiększenie przez gminy możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnych. Poprawa sytuacji terenów rewitalizowanych oraz stanu technicznego budynków zabytkowych. Zwiększenie możliwości realizacji inwestycji społecznych i technicznych towarzyszących budownictwu mieszkaniowemu.</p> <p><b>Mienie państwowe</b></p> <p>Możliwość efektywnego wykorzystania gruntów należących do Skarbu Państwa (w zasobach Krajowego Zasobu Nieruchomości) na cele mieszkaniowe.</p>
------------------	--

## 11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Ustawa wejdzie w życie 1 kwietnia 2021 r. Nowe inwestycje mogą być realizowane w ciągu kilku miesięcy, po przeprowadzeniu przez gminy przetargów na zasadach opisanych w projektowanej ustawie. Ze względu na cykl inwestycyjno-budowlany pierwsze wybudowane mieszkania pojawią się ok. 2023 r. W przypadku inwestycji infrastrukturalnych mogą być one realizowane od początku funkcjonowania ustawy, a więc od 2021 r.

## 12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Przedstawiany projekt realizuje Narodowy Program Mieszkaniowy, w ramach którego określono m.in. następujące cele:

- 1) zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających obecnie nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych. Docelowo do roku 2030 liczba mieszkań przypadająca na 1 tys. mieszkańców powinna osiągnąć wysokość mieszczącą się w aktualnej średniej Unii Europejskiej. Oznacza to wzrost tego wskaźnika z obecnego poziomu 363 do 435 mieszkań na 1000 osób;
- 2) zwiększenie możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową. Docelowo do roku 2030 samorządy gminne powinny dysponować możliwościami zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wszystkich gospodarstw domowych oczekujących aktualnie na najem mieszkania od gminy. Według stanu na koniec 2014 r. na najem mieszkania gminnego oczekiwało 165,2 tys. gospodarstw domowych.

Efekty działań podejmowanych w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego są corocznie prezentowane przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa

w Sprawozdaniu, które jest przedstawiane Radzie Ministrów do końca I kwartału roku następującego po roku sprawozdawczym.

**13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)**

-

## **Raport z konsultacji publicznych i opiniowania projektu ustawy o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (UD91)**

### **1. Informacje ogólne**

Projektowana ustawa ma wprowadzić możliwość nabywania nieruchomości gminnych z przeznaczeniem na szeroko rozumiane cele inwestycyjne z rozliczeniem w cenie tych nieruchomości ceny lokali/budynków mieszkalnych lub użytkowych przekazywanych gminie przez nabywcę nieruchomości. Lokale/budynki, których cena będzie zaliczana na poczet części ceny nieruchomości, będą mogły być wykorzystywane przez gminę do realizacji jej zadań, np. jako mieszkania komunalne albo mieszkania wynajmowane osobom fizycznym przez spółki gminne lub spółki Skarbu Państwa na zasadach najmu z dojściem do własności. Możliwe będzie również pozyskiwanie przez gminę w tym trybie powierzchni np. pod obiekty kulturalne, edukacyjne, opieki zdrowotnej itp. Lokale/budynki objęte inwestycją, a nieprzekazywane gminie, będą mogły być natomiast gospodarowane przez inwestora w dowolny sposób, np. sprzedawane lub wynajmowane na zasadach komercyjnych.

Celem projektowanej ustawy jest:

- ograniczenie barier w prowadzeniu działalności inwestycyjnej i zwiększenie jej skali (w tym jako jeden z mechanizmów mających przyczynić się do zniwelowania negatywnych skutków pandemii COVID-19 dla gospodarki i życia społecznego) przez rozszerzenie dostępu do nieruchomości o potencjałe inwestycyjnym wszystkim podmiotom zainteresowanym inwestowaniem w trybie przewidzianym w ustawie, prowadzące do zwiększenia podaży mieszkań, w tym mieszkań dostępnych cenowo,
- wsparcie samorządów gminnych w realizacji ich zadań, w tym polityki mieszkaniowej, przyczyniające się zarówno do zwiększenia dostępności mieszkań dla potrzebujących (a w przypadku włączenia instrumentu w działania rewitalizacyjne – poprawy warunków zamieszkania), jak i dostępności infrastruktury wpływającej na jakość zamieszkiwania członków lokalnej wspólnoty.

Najistotniejsze rozwiązania w zakresie programu „Grunt za Mieszkanie” zawarte w projekcie ustawy obejmują:

- zasady zbywania nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczaniem w cenie tych nieruchomości ceny lokali/budynków przekazywanych gminie przez nabywcę nieruchomości, w tym zasady kwalifikowania nieruchomości do zbycia w przetargu nieograniczonym z rozliczeniem „lokal za grunt”, tryb zbywania nieruchomości i zasady rozliczenia „lokal za grunt”,
- sposób postępowania z lokalami/budynkami przekazanymi gminie przez nabywcę nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości, których cenę rozliczono w cenie zbywanych nieruchomości, w przypadku podjęcia przez władze samorządowe decyzji o wniesieniu tych lokali/budynków do spółki gminnej lub spółki Skarbu Państwa.

Pozostałe zmiany zawarte w projekcie ustawy obejmują:

- umożliwienie samorządom ubiegania się o grant na realizację przedsięwzięć infrastrukturalnych towarzyszących budownictwu mieszkaniowemu, obejmujących tworzenie niezbędnej komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej, w przypadku łączenia takich przedsięwzięć z inwestycjami realizowanymi na nieruchomościach zbytych z rozliczeniem „lokal za grunt” lub innymi inwestycjami promieszkaniowymi wskazanymi ustawowo,
- dopuszczenie możliwości ubiegania się przez najemców zasobu mieszkaniowego uzyskanego przez gminę w ramach rozliczenia „lokal za grunt” i wniesionego do spółki gminnej lub spółki Skarbu Państwa o dopłaty do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na Start”,
- rozszerzenie dostępu do nieruchomości o potencjale inwestycyjnym gospodarowanych przez Krajowy Zasób Nieruchomości,
- dodatkowe zachęty dla gmin do angażowania się w działania służące realizacji polityki mieszkaniowej państwa, przewidujące preferencje przy łączeniu działalności promieszkaniowej z innymi formami działania przez gminy na rzecz lokalnej wspólnoty.

## **2. Przebieg konsultacji publicznych i opiniowania**

Przed skierowaniem do uzgodnień międzyresortowych, konsultacji publicznych i opiniowania w okresie styczeń-kwiecień 2020 r. projekt był przedmiotem procesu prekonsultacyjnego (spotkania, wymiana korespondencji). Jego założenia zostały ocenione m.in. przez Polski Związek Firm Deweloperskich, Unię Metropolii Polskich, Krajowy Zasób Nieruchomości oraz Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy, a po stronie rządowej przez ówczesne Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej, Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji, Ministerstwo Infrastruktury oraz Ministerstwo Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej.

Konsultacje publiczne i opiniowanie odbyły się w dniach 27 maja 2020 r. – 17 czerwca 2020 r. (w przypadku związków zawodowych, organizacji pracodawców i Rady Dialogu Społecznego w dniach 27 maja 2020 r. – 27 czerwca 2020 r.; w przypadku Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego w dniach 27 maja 2020 r. – 17 lipca 2020 r.).

W ramach tego etapu prac legislacyjnych projekt przekazano następującym podmiotom:

### Konsultacje publiczne

1. Bank Gospodarstwa Krajowego
2. Centrum Analiz Klubu Jagiellońskiego
3. Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości
4. Fundacja Blisko
5. Fundacja Centrum Partnerstwa Publiczno-Prywatnego
6. Fundacja Habitat for Humanity Polska
7. Fundacja im. Stefana Batorego
8. Fundacja Republikańska
9. Instytut Gospodarki Nieruchomościami
10. Instytut Jagielloński

11. Instytut Rozwoju Miast i Regionów
12. Instytut Sobieskiego
13. Instytut Spraw Publicznych
14. Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej
15. Izba Projektowania Budowlanego
16. Komitet Architektury i Urbanistyki Polskiej Akademii Nauk
17. Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości
18. Kongres Ruchów Miejskich
19. Krajowa Izba Gospodarcza, Komitet ds. Nieruchomości
20. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami
21. Krajowa Organizacja Rzecznawców Majątkowych
22. Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa
23. Krajowe Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości
24. Krajowy Zasób Nieruchomości
25. Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami
26. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Firm Budowlano-Wykończeniowych
27. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Licencjonowanych Zarządców Nieruchomości „Ekspert”
28. PFR Nieruchomości S.A.
29. Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości
30. Polska Federacja Rynku Nieruchomości
31. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
32. Polska Izba Budownictwa
33. Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego
34. Polska Izba Inżynierów Budownictwa
35. Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych
36. Polska Izba Rzecznawstwa Majątkowego
37. Polska Unia Właścicieli Nieruchomości
38. Polski Fundusz Rozwoju S.A.
39. Polski Związek Firm Deweloperskich
40. Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa
41. Polski Związek Pracodawców Budownictwa
42. Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego
43. Powszechne Towarzystwo Ekspertów i Doradców Rynku Nieruchomości
44. Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe
45. Polskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych
46. Pracownia Badań i Innowacji Społecznych „Stocznia”
47. Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań
48. Stowarzyszenie Ekspertów Rynku Nieruchomości
49. Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji
50. Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki



51. Stowarzyszenia Profesjonalistów Rynku Nieruchomości Polski Centralnej
52. Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych „POLONIA”
53. Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej
54. Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik”
55. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy
56. Unia Metropolii Polskich
57. Unia Miasteczek Polskich
58. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce
59. Związek Banków Polskich
60. Związek Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej
61. Związek Miast Polskich
62. Związek Powiatów Polskich
63. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej
64. Związek Zawodowy Budowlani

Opiniowanie:

1. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
2. Prezes Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej
3. Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych
4. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego
5. Prezes Narodowego Banku Polskiego
6. Prezes Urzędu Zamówień Publicznych
7. Przewodniczący Komisji Nadzoru Finansowego
8. Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorców
9. p. o. Szefa Centralnego Biura Antykorupcyjnego
10. Wojewoda Dolnośląski
11. Wojewoda Kujawsko-Pomorski
12. Wojewoda Lubelski
13. Wojewoda Lubuski
14. Wojewoda Łódzki
15. Wojewoda Małopolski
16. Wojewoda Mazowiecki
17. Wojewoda Opolski
18. Wojewoda Podkarpacki
19. Wojewoda Podlaski
20. Wojewoda Pomorski
21. Wojewoda Śląski
22. Wojewoda Świętokrzyski
23. Wojewoda Warmińsko-Mazurski
24. Wojewoda Wielkopolski
25. Wojewoda Zachodniopomorski

26. Przewodniczący Forum Związków Zawodowych
27. Przewodniczący Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność”
28. Przewodniczący Ogólnopolskiego Porozumienia Związków Zawodowych
29. Prezydent Konfederacji „Lewiatan”
30. Prezydent Pracodawców RP
31. Prezes Związku Pracodawców Business Centre Club
32. Prezes Związku Przedsiębiorców i Pracodawców
33. Prezes Związku Rzemiosła Polskiego
34. Rada Dialogu Społecznego
35. Komisja Wspólna Rządu i Samorządu Terytorialnego

### **3. Omówienie wyników konsultacji publicznych i opiniowania**

W ramach procesu prekonsultacyjnego uwagi do projektu zgłosili w zakresie strony społecznej: Polski Związek Firm Deweloperskich, Unia Metropolii Polskich, Krajowy Zasób Nieruchomości oraz Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy. Zgłoszone uwagi dotyczyły w szczególności następujących obszarów:

- relacji projektowanej regulacji do przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- uchwały w sprawie zbycia nieruchomości,
- wymogów dotyczących lokalizacji przekazywanego gminie zasobu,
- zasad ustalania ceny przekazywanego gminie zasobu,
- decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- procedury przetargowej oraz umowy zbycia nieruchomości i zabezpieczeń jej wykonania, w tym prawa odkupu,
- monitorowania efektów regulacji,
- dodatkowych zachęt dla gmin do angażowania się w działania służące realizacji polityki mieszkaniowej państwa.

W wyniku zgłoszonych uwag i wniosków w projekcie dokonano następujących zmian:

- uzupełnienia możliwości podwyższania ceny przekazywanego gminie zasobu w przypadku inwestycji dotyczących nieruchomości zabytkowych lub znajdujących się na obszarze rewitalizacji oraz zmiany zasad ustalania ceny wywoławczej nieruchomości w takich przypadkach,
- przeniesienia zabezpieczeń umowy zbycia nieruchomości z etapu zawierania umowy na etap ogłoszenia przetargu,
- doprecyzowania w zakresie treści decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- rezygnacji ze zmiany lokalizacji przekazywanego gminie zasobu po zamknięciu przetargu,
- doprecyzowania przepisów w zakresie prawa odkupu.

W ramach konsultacji publicznych informację zwrotną otrzymano od następujących podmiotów: Bank Gospodarstwa Krajowego, Fundacja Centrum Partnerstwa Publiczno-Prywatnego, Fundacja Habitat for Humanity Polska, Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami, Polska Izba Inżynierów Budownictwa,

Polski Związek Firm Deweloperskich, Polski Związek Pracodawców Budownictwa, Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy, Związek Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej), Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych (brak uwag).

W ramach opiniowania informację zwrotną otrzymano natomiast od następujących podmiotów: Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych, Prezes Urzędu Zamówień Publicznych, Wojewoda Dolnośląski, Wojewoda Mazowiecki, Przewodniczący Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność”, Prezes Narodowego Banku Polskiego (brak uwag), Przewodniczący Komisji Nadzoru Finansowego (brak uwag), Wojewoda Lubuski (brak uwag), Wojewoda Podkarpacki (brak uwag), Wojewoda Śląski (brak uwag), Wojewoda Świętokrzyski (brak uwag).

Omówienie przedstawionych uwag i opinii wraz z odniesieniem się ówczesnego Ministra Rozwoju zawierają załączniki do niniejszego raportu. Omówienie wyników opiniowania przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego przedstawiono we wniosku o rozpatrzenie przez Radę Ministrów.

#### **4. Przedstawienie wyników zasięgnięcia opinii, dokonania konsultacji albo uzgodnienia projektu z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym Europejskim Bankiem Centralnym**

Projekt ustawy nie był konsultowany z organami i instytucjami Unii Europejskiej. Projektowana regulacja nie mieści się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym zgodnie z art. 2 ust. 1 decyzji Rady z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych (Dz. Urz. UE L 189 z 3.07.1998 r., s. 42; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 1, t. 1, str. 446).

#### **5. Wskazanie podmiotów, które zgłosiły zainteresowanie pracami nad projektem w trybie przepisów o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa, wraz ze wskazaniem kolejności dokonania zgłoszeń albo informację o ich braku**

Żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem ustawy w trybie przepisów o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa.

Załączniki – zgodnie z treścią dokumentu.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
-----	---------------------------	--	---------------------------------	---------------

**Uwagi do projektu ustawy o rozliczaniu ceny lokali w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości  
zgłoszone w ramach opiniowania  
(projekt z dnia 19 maja 2020 r.)**

**Uwagi ogólne**

1.	Przewodniczący Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność”	-	<p>Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność” pozytywnie opiniuje projekt ustawy Ministra Rozwoju z dnia 19 maja 2020 r. o rozliczeniu lokali w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości.</p> <p>Zawarte w opiniowanym projekcie rozwiązania mają przyczynić się do ograniczenia barier w pozyskiwaniu przez inwestorów nieruchomości na cele mieszkaniowe lub inne cele inwestycyjne, które towarzyszą realizacji polityki mieszkaniowej państwa. Proponuje się umożliwienie nabywania nieruchomości gminnych z przeznaczeniem na cele inwestycyjne, z rozliczeniem w cenie tych nieruchomości ceny lokali lub budynków mieszkalnych przekazywanych gminie przez nabywcę.</p> <p>Prezydium KK NSZZ „Solidarność” zwraca uwagę, że proponowane rozwiązania są nowe w ustawodawstwie polskim stąd skutki ich wdrożenia są trudne do przewidzenia, dlatego należałoby wprowadzić stały monitoring wykorzystywania przez gminy i inwestorów projektowanych przepisów. Ważne jest także kształtowanie się cen lokali mieszkalnych w regionach, w których realizuje się inwestycje w oparciu o rozliczenia „lokal za grunt”, biorąc pod uwagę, że celem projektowanej ustawy jest zwiększenie dostępności niedrogich mieszkań na wynajem.</p> <p>NSZZ „Solidarność” wnosi o uzupełnienie projektu ustawy o rozliczeniu ceny lokali w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości o przepisy zobowiązujące ministra właściwego ds. rozwoju mieszkalnictwa o regularne przedstawianie skutków proponowanych regulacji.</p>	<p><b>Komentarz do uwagi:</b></p> <p>Zakłada się bieżące monitorowanie efektów ustawy (będą służyć temu działania sprawozdawcze realizowane przez wojewodów) w celu oceny i ewentualnej korekty przyjętych rozwiązań dla zwiększenia efektywności instrumentu. Efekty te będą też corocznie prezentowane przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w Sprawozdaniu z realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego, które jest przedstawiane Radzie Ministrów do końca I kwartału roku następującego po każdym roku sprawozdawczym.</p>
2.	Prezes Urzędu Zamówień Publicznych	-	Projekt ustawy stanowi podstawę do zbywania przez gminy nieruchomości w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego (art. 5 projektu) z przeznaczeniem tych nieruchomości na cele	<p><b>Komentarz do uwagi:</b></p> <p>Projektowana regulacja stanowi <i>lex specialis</i> w stosunku do <i>ustawy o gospodarce</i></p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			<p>inwestycyjne i rozliczenia w ich cenie ceny lokali lub budynków mieszkalnych lub użytkowych przekazywanych gminie przez nabywców tych nieruchomości. W art. 3 projektu ustawy zostało wprowadzone pojęcie rozliczenie „lokal za grunt”, które oznacza, iż w cenie nieruchomości nabywanej od gminy może być rozliczona cena lokali lub budynków, które mają być przekazane na własność gminie przez nabywcę tej nieruchomości (inwestora). Zgodnie z art. 4 projektu ustawy, o zbyciu nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” rozstrzyga rada gminy, która w odnośnej uchwale, poza wyrażeniem zgody na zbycie konkretnej nieruchomości, określa wymagania w zakresie lokali lub budynków, które mają zostać przekazane przez nabywcę nieruchomości w zamian za część wartości nieruchomości. Wymagania te dotyczyć mogą m.in. przeznaczenia oraz minimalnego standardu przekazywanych lokali i budynków (obejmującego takie elementy jak wyposażenie i wykończenie, dostępność dla osób niepełnosprawnych, rozmieszczenie i zaprojektowanie pomieszczeń czy parametry określające efektywność energetyczną).</p> <p>W uchwale wskazywane są również wymagania dotyczące lokalizacji lokali i budynków, które mają być przekazane przez inwestora na własność gminie oraz termin ich przekazania. Gmina w ramach określenia lokalizacji przekazywanych lokali lub budynków może wymagać wykorzystania wyłącznie nieruchomości zbywanej, wykorzystania nieruchomości spoza zasobu zbywanego przez gminę albo wskazać na wariant mieszany. Uchwała dotycząca zbycia nieruchomości gminnej z rozliczeniem „lokal za grunt” ma określać także cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie, minimalną i maksymalną ich liczbę oraz całkowitą powierzchnię przekazywanego zasobu. Przy czym łączna cena lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” nie może być wyższa niż wartość nieruchomości, której dotyczy uchwała.</p>	<p><i>nieruchomościami.</i> Reguluje zasady zbycia nieruchomości gminnych w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego ze szczególną postacią rozliczenia - rozliczeniem o charakterze mieszanym. Innymi słowy, przedmiotem zawieranej w wyniku przetargu umowy nie są usługi, dostawy ani roboty budowlane, ale sprzedaż nieruchomości z częściowym rozliczeniem lokalami lub budynkami. W ocenie projektodawcy umowa ta nie stanowi w związku z tym zamówienia publicznego w rozumieniu <i>ustawy - Prawo zamówień publicznych.</i></p> <p>Niezależnie od powyższego należy zauważyć, że zobowiązanie nabywcy nieruchomości zawsze będzie miało charakter mieszany. Wynika to z przyjętej w art. 6 ust. 3 i 4 oraz w art. 8 ust. 3 projektu reguły parametryzowania ceny wywoławczej nieruchomości zbywanej z gminnego zasobu nieruchomości. Ponadto, w zależności od przyjętych przez gminę wymogów dotyczących lokalizacji zasobu przekazywanego przez inwestora, przekazaniu może podlegać zasób pochodzący z inwestycji lub też nie (art. 4 ust. 5 projektu).</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			<p>Umowa przenosząca na inwestora własność nieruchomości zbywanej w przetargu, stosownie do art. 9 projektu ustawy, zawierać ma m.in. zobowiązanie inwestora do przekazania gminie na własność lokali lub budynków w liczbie, standardzie i lokalizacji oraz o powierzchni użytkowej zgodnych z ofertą oraz cenę lokali lub budynków, które inwestor zobowiązuje się przekazać gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, ustaloną jako iloczyn łącznej powierzchni użytkowej tych lokali lub budynków oraz ceny 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu lub budynku wskazanej w ogłoszeniu o przetargu. Przyszłe zobowiązanie nabywcy nieruchomości gminnej w ramach rozliczenia „lokal za grunt” może mieć charakter wyłącznie niepieniężny albo mieszany tj. niepieniężno – pieniężny, ponieważ, zgodnie z art. 9 ust. 2 projektu, różnica między ceną nieruchomości uzyskaną w wyniku przetargu a ceną lokali lub budynków, które inwestor zobowiązuje się w umowie przekazać na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, podlega zapłacie pieniężnej.</p> <p>Odnosząc się wyłącznie do tych aspektów związanych z projektem ustawy, które dotyczą zamówień publicznych, chciałbym zwrócić uwagę, że projektowany model umowy z rozliczeniem „lokal za grunt” wpisuje się w pojęcie zamówienia publicznego. Zgodnie z definicją z art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1843), zwanej dalej „ustawą Pzp”, a także definicją z art. 7 pkt 32 ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. poz. 2019 oraz z 2020 r. poz. 288), dalej „nowa ustawa Pzp”, która z dniem 1 stycznia 2021 r. zastąpi dotychczas obowiązującą ustawę z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych, przez zamówienie publiczne należy rozumieć umowę odpłatną zawieraną między zamawiającym a wykonawcą, której przedmiotem jest nabycie przez zamawiającego od wybranego wykonawcy robót budowlanych, dostaw lub usług. Ustawa nie wymaga, aby odpłatność miała charakter pieniężny. Niewątpliwie umowa zawierana pomiędzy gminą a „inwestorem” z rozliczeniem „lokal za grunt” ma charakter odpłatny. Wprawdzie z jednej strony odpłatność ta dotyczy zapłaty za sprzedawaną przez gminę nieruchomość, ale z drugiej strony dotyczy wartości majątkowej tej nieruchomości jako ekwiwalentu wartości lokali i budynków</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			<p>nabywanych przez gminę, a będących wynikiem inwestycji realizowanej przez nabywcę powyższej nieruchomości gminnej. Ponieważ umowę z rozliczeniem „lokal za grunt” ma zawierać gmina będąca zamawiającym na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 2 pkt 12 ustawy Pzp (a także art. 4 pkt 1 w związku z art. 7 pkt 31 nowej ustawy Pzp), umowa ma charakter odpłatny, a przedmiotem jej jest nabycie przez gminę lokali lub budynków podlegających realizacji przez podmiot wybrany w drodze przetargu, a zatem przez wykonawcę w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy Pzp (a także art. 7 pkt 30 nowej ustawy Pzp), tak w obecnym stanie prawnym jak i stanie prawnym, który będzie obowiązywał po dniu 1 stycznia 2021 r., umowa taka odpowiada definicji zamówienia publicznego.</p> <p>Wyłączenie stosowania ustawy przy nabywaniu nieruchomości przez zamawiającego jest możliwe tylko w zakresie regulowanym art. 4 pkt 3 lit. i ustawy Pzp, a także art. 11 ust. pkt 6 ustawy z dnia 11 września 2019 r. nowej ustawy Pzp. Oznacza to, że wyłączeniem stosowania ustawy przy udzielaniu zamówień publicznych są objęte tylko takie zamówienia, których przedmiotem jest nabywanie własności lub innych praw do istniejących budynków lub nieruchomości. Ustawa Pzp (w przyszłości także nowa ustawa Pzp) będzie miała zatem zastosowanie do umów, których wartość, w związku z art. 4 pkt 8 ustawy Pzp (a także art. 2 ust. 1 pkt 1 nowej ustawy Pzp), jest wyższa od równowartości kwoty 30.000 euro (po dniu 1 stycznia 2021 r. – co najmniej równa kwocie 130 000 zł), i których przedmiotem jest nabycie przez zamawiającego od wykonawcy własności lub praw do budynków i innych nieruchomości jeszcze nie istniejących; które mają dopiero powstać albo zostaną zmodernizowane zgodnie z oczekiwaniami zamawiającego na skutek działań podjętych przez wykonawcę. Tego typu zamówienie stanowi bowiem w świetle art. 2 pkt 8 ustawy Pzp, a także art. 7 pkt 21 nowej ustawy Pzp, zamówienie publiczne na roboty budowlane, a konkretnie realizację obiektu budowlanego za pomocą dowolnych środków, zgodnie z wymaganiami określonymi przez zamawiającego.</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
-----	---------------------------	--	---------------------------------	---------------

Uwagi do projektu ustawy				
1.	Wojewoda Dolnośląski	Art. 4	<p>Z uwagi na treść uchwały, która będzie określała zasady zbycia nieruchomości stanowiącej własność gminy oraz, że w związku z nią będzie przeprowadzany przetarg na podstawie art. 5 i nast. projektowanej ustawy, wydaje się zasadne, aby ustawodawca w sposób jasny określił charakter prawny uchwały w kontekście jej publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym. Z uwagi na samą treść uchwały, biorąc pod uwagę jej przedmiot, a więc ustalenia pewnych zasad zbycia konkretnej nieruchomości w ramach rozliczenia "lokal za grunt", które to zasady będą dotyczyły i wiązały każdego zainteresowanego inwestora przystępującego do przetargu, wydaje się zasadne zastosowanie analogicznych rozwiązań jak w przypadku uchwały podejmowanej przez radę gminy na podstawie art. 7 ust. 4 w zw. z art. 8 ust. 1 i 2 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. W tym przypadku ustawodawca wprost wskazał, że uchwała podlega publikacji w dzienniku urzędowym. Takie rozwiązanie nie tylko rozwieje wszelkie wątpliwości co do charakteru prawnego uchwały podejmowanej na podstawie art. 4 projektowanej ustawy, ale także będzie miało pozytywny wpływ na możliwość uzyskania informacji przez inwestorów o planowanym przez gminę zbyciu nieruchomości w ramach rozliczenia "lokal za grunt" jeszcze przed ogłoszeniem przetargu, gdyż uchwała będzie opublikowana w wojewódzkim dzienniku urzędowym.</p> <p>W związku z powyższym proponuje się dodanie przepisu w art. 4 o treści:</p> <p>"Uchwała określająca zasady zbycia nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” podlega publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym."</p>	<p><b>Komentarz do uwagi:</b></p> <p>Specustawa mieszkaniowa nie przesądza wprost statusu prawnego uchwały jako aktu prawa miejscowego. W wojewódzkim dzienniku urzędowym są bowiem ogłaszane nie tylko akty prawa miejscowego stanowione przez organ gminy, ale również np. inne akty prawne, informacje, komunikaty, obwieszczenia i ogłoszenia, jeżeli tak stanowią przepisy szczególne.</p> <p>Akt prawa miejscowego musi zawierać choć jedną normę o charakterze generalnym i abstrakcyjnym. Uchwała określona w niniejszym projekcie nie będzie zawierać norm o charakterze abstrakcyjnym, nie będzie zatem aktem prawa miejscowego wymagającym publikacji w dzienniku urzędowym.</p>
2.	Wojewoda Mazowiecki	Art. 6	<p>Art. 6 w zakresie normy odnoszącej się do terminu ogłoszenia przetargu: Możliwość ogłoszenia przetargu nie wcześniej niż po upływie terminu 30 dni od dnia doręczenia uchwały organowi nadzoru oznacza, że przetarg może zostać ogłoszony już dzień po</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Projekt nie ingeruje w procedurę nadzoru (sfera ta pozostaje poza przedmiotem projektowanej ustawy). Organy gminy powinny mieć</p>



Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			<p>upływie ww. terminu. Wówczas w przypadku wydania rozstrzygnięcia nadzorczego stwierdzającego nieważność przedmiotowej uchwały w ustawowym terminie i jednoczesnym jego doręczeniu gminie kilka dni po upływie ww. terminu może dojść do sytuacji, w której przetarg został ogłoszony, mimo stwierdzenia nieważności uchwały rozstrzygającej o zbyciu nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczeniem „lokalu za grunt”. Wobec powyższego proponuję zmienić termin na ogłoszenie przetargu poprzez wyznaczenie pierwszego możliwego dnia ogłoszenia np. w następujący sposób „, nie wcześniej niż po upływie 7 dni od upływu terminu, o którym mowa w art. 91 ust. 1 ....”.</p>	<p>świadomość procedur, jakie związane są z kontrolą uchwał rady gminy. Powinny tym samym rozważyć, jaki termin ogłoszenia nie będzie narażał organizatora na konieczność zakończenia przetargu wskutek stwierdzenia nieważności jednej z jego podstaw. Ogłoszenie przetargu powinno nastąpić dopiero po realizacji obowiązków i zakończeniu procedur określonych w przepisach odrębnych.</p>
3.	Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych	Art. 6 ust. 2	<p>W art. 6 ust. 2 projektu wskazuje się zakres informacji jakie w ogłoszeniu o przetargu ma zamieszczać właściwy organ. Wyjaśnienia wymaga, czy przepis ten ma być stosowany samoistnie, czy też do przetargów realizowanych na podstawie projektu zastosowanie będą miały przepisy ustawy z dnia 24 stycznia 2004 r. o zamówieniach publicznych (Dz.U. z 2019 r., poz. 1843). Przepisy ustawy o zamówieniach publicznych określają bowiem jak w postępowaniach przetargów mają być realizowane obowiązki wynikające z rozporządzenia 2016/679. Dlatego istotnym jest również rozstrzygnięcie i doprecyzowanie w jaki sposób obowiązek informacyjny i inne obowiązki dotyczące realizacji praw osób, których przedmiotem jest nieruchomość.</p> <p>W informacji o obciążeniach nieruchomości mogą znaleźć się dane osobowe wierzycieli, których wierzytelności zostały zabezpieczone na przykład w formie zapisu hipotecznego, co oznacza, że będą miały zastosowanie przepisy o ochronie danych osobowych.</p>	<p><b>Komentarz do uwagi:</b></p> <p>Projektowana ustawa wprowadza w ogłoszeniu o przetargu standardowy zestaw informacji, stosowany także w innych przetargach, w ramach których zbywa się nieruchomości należące do samorządów gminnych. Jeżeli w ramach ogłoszenia pojawią się jakiegokolwiek dane osobowe, np. w zakresie wskazanym w uwadze, to będą miały zastosowanie przepisy o ochronie danych osobowych.</p> <p>Niezależnie od powyższego projektowana regulacja stanowi <i>lex specialis</i> w stosunku do <i>ustawy o gospodarce nieruchomościami</i>. Reguluje zasady zbycia nieruchomości gminnych w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego ze szczególną postacią rozliczenia - rozliczeniem o charakterze mieszanym. Innymi słowy, przedmiotem zawieranej w wyniku przetargu umowy nie są usługi, dostawy ani roboty budowlane, ale sprzedaż nieruchomości z częściowym rozliczeniem lokalami lub budynkami. W ocenie projektodawcy umowa ta nie stanowi w związku</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
				z tym zamówienia publicznego w rozumieniu ustawy - <i>Prawo zamówień publicznych</i> .
4.	Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych	Art. 6 ust. 2 pkt 3	Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych poddaje także pod rozwagę projektodawcy kwestię niezbędności zamieszczania w ogłoszeniu o przetargu numeru księgi wieczystej. W księgach wieczystych, oprócz danych właściciela nieruchomości (w tym przypadku gminy), w księdze trzeciej i czwartej ksiąg mogą znajdować się dane osobowe osób trzecich, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości. Nie ulega wątpliwości, że inwestorzy biorący udział w przetargu powinni mieć możliwość zapoznania się z informacjami zamieszczonymi w księgach wieczystych, zanim złożą ofertę. Niemniej jednak należy pamiętać, że ogłoszenie o zamówieniu jest dostępne publicznie i dostęp do zawartych w nim informacji może mieć każdy. Jednocześnie upublicznianie numerów ksiąg wieczystych pozwala na pozyskiwanie wszelkich informacji z tych ksiąg, w tym danych osobowych każdej osobie czy podmiotowi, niezależnie od tego czy będzie ostatecznie zainteresowanym inwestorem w konkretnej sprawie. W związku z powyższym rozważenia wymaga, czy informacje o numerze ksiąg wieczystych sprzedawanych nieruchomości nie powinny być udostępniane jedynie zainteresowanym inwestorom, wyrażającym chęć złożenia oferty, na przykład na ich wniosek. Należy dążyć do eliminowania powszechnej dostępności numerów ksiąg wieczystych z uwagi na istniejący aktualnie model dostępu do ksiąg wieczystych zawierających szeroki zakres danych osobowych”. Na zagrożenia związane z jawnością numerów ksiąg wieczystych UODO zwracał wielokrotnie uwagę w swoich wystąpieniach.	<p><b>Komentarz do uwagi:</b></p> <p>Wydaje się, że samo wskazanie w ogłoszeniu numeru księgi wieczystej, co w opinii projektodawcy jest niezbędnym elementem pozwalającym na identyfikację nieruchomości i zapoznanie się z jej stanem przez ewentualnych nabywców (inwestorów), nie rodzi ujawnienia jakichkolwiek danych osobowych. Uwagi dotyczące powszechnego dostępu do informacji zawartych w księgach wieczystych pozostają poza zawartością projektowanej ustawy. Projekt bowiem nie wprowadza w tym zakresie jakichkolwiek nowych przepisów, np. zwiększających zakres ujawnianych informacji. Projektodawca przyjmuje tu do wiadomości przepisy ogólne regulujące system ksiąg wieczystych i zasady pozyskiwania informacji w nim udostępnianych.</p>
5.	Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych	Art. 6	Uzasadnionym jest także uczynienie zadość zasadzie ograniczenia przetwarzania (art. 5 ust. 1 lit c RODO) danych osobowych poprzez uregulowanie w przedmiotowych przepisach, że informacje objęte treścią ogłoszenia mogą być upublicznione jedynie przez czas niezbędny dla realizacji celu jakim jest ogłoszenie o przetargu. Konieczne jest bowiem niepozostawienie tych informacji w przestrzeni publicznej poprzez nieograniczony czas.	<p><b>Komentarz do uwagi:</b></p> <p>W opinii MR, w celu zachowania pełnej transparentności procesu przetargowego, ogłoszenie o przetargu powinno być opublikowane i dostępne nawet po jego zakończeniu. Warto podkreślić, że ewentualne zagrożenie dla ochrony danych osobowych</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
				wynikające z takiego ogłoszenia jest tylko pośrednie, zaś sama treść ogłoszenia nie zawiera danych osobowych.
6.	Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych	Art. 7	W ocenie Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych doprecyzowania wymaga katalog danych osobowych jakie ma zawierać oferta inwestora, o której mowa w art. 7 projektu. Nie jest jasne co mają oznaczać „dane teleadresowe”, dlatego właściwym byłoby wskazanie jakie konkretnie dane ma wskazywać składający ofertę (np. numer telefonu, adres e-mail). Pojęcie dane teleadresowe jest niejednoznaczne i de facto nie jest jasne jakie dane miałyby mieścić się w tym pojęciu. Uzasadnionym jest by przepisy prawa szczegółowo precyzowały zakres danych jakie mają być pozyskiwane przez poszczególne podmioty. Wyeliminowanie dowolności w tym obszarze zapobiegnie gromadzeniu przez wykonawców tych przepisów danych osobowych w rzeczywistości zbędnych i nadmiarowych, co byłoby niezgodne z zasadami celowości i minimalizacji danych, o których stanowią przepisy w rozporządzenia 2016/6792.	<b>Uwaga uwzględniona</b>
7.	Wojewoda Dolnośląski	Art. 12	Przepis wskazuje na obowiązki wojewody w zakresie informowania właściwego ministra o podjęciu przez radę gminy uchwały, o której mowa w art. 4 projektowanej ustawy. Z uwagi na fakt, że wojewoda jako organ nadzoru nad działalnością gminną uzyskuje informację o podjęciu danej uchwały dopiero z momentem jej doręczenia przez organ wykonawczy gminy na podstawie art. 90 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym w terminie 7 dni od jej podjęcia (dopiero w tym momencie można mówić o wiarygodnej informacji o podjęciu danej uchwały). Wydaje się zatem zasadnym doprecyzowanie przepisu poprzez wskazanie momentu od którego wojewoda niezwłocznie przekazuje informację ministrowi. Przepis w obecnym kształcie może bowiem sugerować, że wojewoda ma obowiązek informowania ministra niezwłocznie po podjęciu uchwały przez radę gminy, a więc jeszcze przed jej doręczeniem w trybie art. 90 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, co musiałoby się wiązać z podjęciem dodatkowych	<b>Uwaga uwzględniona</b>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			<p>działań związanych z monitorowaniem przebiegu i rezultatu każdej sesji rady gminy w województwie.</p> <p>W związku z powyższym proponuje się nową treść art. 12:</p> <p>"Właściwy miejscowo wojewoda, po otrzymaniu uchwały w trybie art. 90 ust. 1 zdanie pierwsze ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, niezwłocznie informuje ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o podjęciu przez radę gminy uchwały."</p>	
<b>Uwagi do uzasadnienia</b>				
1.	-	-	-	-
<b>Uwagi do OSR</b>				
1.	-	-	-	-

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
-----	---------------------------	--	---------------------------------	---------------

**Uwagi do projektu ustawy o rozliczaniu ceny lokali w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości  
zgłoszone w ramach konsultacji publicznych**  
(projekt z dnia 19 maja 2020 r.)

**Uwagi ogólne**

1.	Bank Gospodarstwa Krajowego	-	Poważnym zagrożeniem jest brak precyzyjnych regulacji dotyczących jakości Inwestycji. Obawiamy się, iż Inwestor, dążąc do maksymalizacji zysku, obniży jakość Inwestycji, której koszty późniejszego utrzymania (remonty i administracja) mogą być znaczne, a tym samym całe przedsięwzięcie nie uzyska spodziewanego efektu ekonomiczno-społecznego.	<p><b>Komentarz do uwagi:</b></p> <p>Szeroko pojęte przepisy budowlane oraz przepisy regulujące materię zobowiązań (w tym wykonania zobowiązań) zapewniają minimalny zakres bezpieczeństwa w kontekście jakości przekazywanego zasobu oraz realizacji zobowiązań wynikających z umowy. W ocenie projektodawcy uregulowanie w projektowanej ustawie postulowanej materii byłoby nieuzasadnione i prawnie wątpliwą ingerencją w relacje między stronami (w zależności od konkretnego przypadku mogąca prowadzić nawet do ryzyka ingerowania w istotę prawa własności bez jednoczesnego spełnienia wymogów konstytucyjnych). Uzgodnienie szczegółowych postanowień dotyczących współpracy, w tym należyte zabezpieczenie interesów stron umowy, należy do stron. Wykonanie zobowiązań podlega kontroli sądowej.</p> <p>Warto ponadto podkreślić, że większość lokali z danej inwestycji będzie przez inwestora zbywana na zasadach komercyjnych, zaś ich jakość będzie weryfikowana i wyceniana na rynku mieszkaniowym.</p>
2.	Bank Gospodarstwa Krajowego	-	Ustawa powinna nadać ramy każdemu etapowi realizacji Inwestycji – od analizy popytu, poprzez opracowanie projektu, standardu realizacji inwestycji i wykończenia aż do optymalizacji kosztów utrzymania.	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Szeroko pojęte przepisy budowlane oraz przepisy regulujące materię zobowiązań (w tym wykonania zobowiązań) zapewniają minimalny zakres bezpieczeństwa stron w kontekście</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
				każdego etapu procesu inwestycyjno-budowlanego oraz realizacji zobowiązań wynikających z umowy. W ocenie projektodawcy uregulowanie postulowanej materii byłoby nieuzasadnioną i prawnie wątpliwą ingerencją w relacje między stronami (w zależności od konkretnego przypadku mogącą prowadzić nawet do ryzyka ingerowania w istotę prawa własności bez jednoczesnego spełnienia wymogów konstytucyjnych). Uzgodnienie szczegółowych postanowień dotyczących współpracy, w tym należyte zabezpieczenie interesów stron umowy, należy do stron. Wykonanie zobowiązań podlega kontroli sądowej.
3.	Bank Gospodarstwa Krajowego	-	Dbając o środowisko naturalne, Organ Właściwy powinien wymóc, aby powstające budynki były budowane przy zastosowaniu technologii niskoemisyjnych/efektywnych energetycznie.	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Gmina określa oczekiwania dotyczące zasobu po przeprowadzeniu analizy swoich potrzeb i możliwości oraz lokalnych uwarunkowań. Obowiązki w zakresie ochrony środowiska regulują przepisy ustanowione w dziedzinie tej ochrony.</p> <p>Warto ponadto podkreślić, że od 2021 r. wchodzi w życie nowe regulacje dotyczące m.in. wskaźnika Ep oraz wskaźników przenikalności w budynkach mieszkalnych, które powodują, że wszystkie nowo budowane budynki będą musiały spełnić wysokie standardy efektywności energetycznej.</p>
4.	Fundacja Centrum Partnerstwa Publiczno- Prywatnego	-	<p>Uwaga co do konstrukcji projektu ustawy:</p> <p>Żeby projekt był efektywny dla obu stron cena gruntu powinna być pochodną m.kw. lokali oferowanych za grunt i ceny <u>rynkowej</u> 1 m.kw. takich lokali. Nie istnieje prawna możliwość by przedsiębiorca zbywał 1 m.kw. PUM lokalu za cenę poniżej</p>	<p><b>Komentarz do uwagi:</b></p> <p>Należy zauważyć, że w konstrukcji modelu przyjętego w projektowanej ustawie przedmiotem przetargu jest grunt. Przetarg wygrywa podmiot, który zapłaci za niego najwyższą cenę. Cena ta składa się z części gotówkowej oraz</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
	Polski Związek Pracodawców Budownictwa		<p>rynkowej (odpowiedzialność skarbową i karną) a taka jest cena odtworzeniowa z ustawy (tj. z założenia nierynkowa).</p> <p>Przy założeniu że uchwała rady gminy określa szczegółowe parametry lokali oferta w przetargu powinna obejmować ilość oferowanego PUM lokali (czyli wygrywa deweloper oferujący najwyższą ilość PUM). Cena gruntu jest pochodną ilości PUM i ceny rynkowej dewelopera za PUM.</p> <p>Przedmiotem przetargu nie powinna być cena nieruchomości ale ilość PUM – bo to w istocie 1) gwarantuje najwyższą cenę za grunt, 2) najefektywniejsze osiągnięcie celu (ilość mieszkań dla gminy 3) rozliczenie wg rynkowej a nie sztucznej wartości lokali.</p> <p>Dodatkowo ustawa musi być skoordynowana z ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego (gmina zawiera umowę deweloperską na lokale) i nie może zawierać prawa odkupu gdyż w istocie blokuje ono finansowanie i realizację inwestycji (tutaj potrzebna jest inna forma zabezpieczenia interesu gminy)</p> <p>Oznacza to, że cała ustawa powinna być napisana wg następujących założeń:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. W zamian za działkę oferenci licytują powierzchnię gotowych mieszkań do przekazania właścicielowi gruntu.</li> <li>2. Wygrywa ten, który zaoferuje największą powierzchnię PUMiU, przy zdefiniowanym standardzie oraz zakładanej minimalnej liczbie mieszkań. Mieszkanie musi spełnić kryteria określone uchwałą rady gminy. Mieszkania wskazuje deweloper. (Jeśli warunki dotyczące lokali są podane przed przetargiem, np. w uchwale, oferty będą porównywalne).</li> <li>3. Własność działki po przetargu jest przenoszona na dewelopera oraz podpisywana jest umowa deweloperska z właścicielem gruntu oraz ze wzmiankami w kw.</li> <li>4. Cena sprzedaży za grunt jest wynikiem liczby PUMiU (oraz mp) pomnożona przez cenę rynkową przyjętą przez dewelopera w modelu finansowym (zgodnie z planowanymi cenami sprzedaży dla pozostałych mieszkań).</li> </ol>	<p>lokali/budynków, których powierzchnia jest odpowiednio wyceniona. Na transakcje trzeba więc patrzeć całościowo: jeżeli oferent uzna, że powierzchnia mieszkań jest wyceniona zbyt nisko, wówczas zaoferuje odpowiednio mniejszą dopłatę w gotówce, zachowując jednocześnie opłacalność całej transakcji, co jest ekonomicznym warunkiem przystąpienia do przetargu i zaoferowania odpowiedniej ceny.</p> <p>Model zaproponowany w uwadze został negatywnie zweryfikowany w prekonsultacjach prowadzonych zarówno ze stroną samorządową, jak i potencjalnymi inwestorami. Gmina musi mieć kontrolę nad tym, ile mieszkań, o jakiej cenie, standardzie i powierzchni otrzyma w ramach modelu "lokal za grunt". Przy licytowaniu liczba metrów mogłaby dostać np. więcej mieszkań niż aktualnie potrzebuje, ponadto byłby duży problem z ich racjonalną wyceną (każdy deweloper mógłby przedstawić inną wycenę lokali). Stąd założenie, że gmina określa zarówno minimalny, jak i maksymalny zasób mieszkań, który chciałaby otrzymać w procedurze przetargowej.</p> <p>Niezależnie od powyższego, w wyniku uwag zgłoszonych w toku konsultacji publicznych, zarówno ze strony samorządowej jak i inwestorów, zrezygnowano z uregulowania prawa odkupu na poziomie ustawowym.</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			5. Po takiej samej cenie są rozliczane mieszkania do przekazania dla właściciela gruntu.	
5.	Fundacja Centrum Partnerstwa Publiczno-Prywatnego  Polski Związek Pracodawców Budownictwa	-	<p>W projekcie ustawy Cena lokalu dla gminy nie może być wyższa niż „wartość średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m.kw pum budynków mieszkalnych w rozumieniu ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych (Dz. U. 2020, poz. 551) i może być podwyższona o 20% jeżeli mieszkanie jest „pod klucz”.</p> <p>Te wartości są bardzo niskie – poniżej kosztów budowy; nie oddają rynkowych kosztów wybudowania 1 m.kw mieszkania i od początku czynią program nierealnym.</p>	<p><b>Komentarz do uwagi:</b></p> <p>Wprowadzenie limitu jest podyktowane potrzebą zapewnienia transparentności współpracy i przeciwdziałania nadużyciom, a także uniknięcia problemów związanych z ewentualną weryfikacją wyceny różnych lokali/budynków oferowanych przez potencjalnych nabywców w zamian za nieruchomość. Startując w przetargu, każdy inwestor (potencjalny nabywca nieruchomości) będzie świadomy wymagań nałożonych przez gminę, w tym ceny lokali/budynków oczekiwanych przez gminę w ramach rozliczenia ceny nieruchomości. Oczekiwania gminy zostaną zatem zweryfikowane przez zainteresowanie nabywców.</p> <p>Nie należy ponadto zapominać, że gmina ma możliwość podwyższenia ceny w przypadkach wskazanych w projektowanej ustawie.</p> <p>Warto zaznaczyć, że wbrew opinii uwagodawcy, podstawą określania limitu są realne koszty budowy powierzchni mieszkalnych, które są obliczane przez GUS na podstawie sprawozdań B-09 składanych m.in. przez deweloperów. Koszty te są dla wojewodów podstawą określania wskaźników, które mają dodatkowo uwzględnić analizę przeprowadzoną na podstawie wytycznych Ministerstwa. W efekcie wskaźniki będące podstawą określania limitów ustawowych są wyższe niż przeciętne koszty budowy publikowane przez GUS.</p>



Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
6.	Fundacja Centrum Partnerstwa Publiczno-Prywatnego  Polski Związek Pracodawców Budownictwa	-	<p>Ustawa nie jest skorelowana z ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego; jej wymogi (np. prawo odkupu) nie są przewidziane w ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego;</p> <p>Obie ustawy (mieszkanie za grunt i ustawa deweloperska, a być może i prawo bankowe) muszą być skorelowane – tj. z ustaw musi wyraźnie wynikać, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• uprawnienia gminy nie stanowią obciążeń, które wpływają na kredytowanie lub zakładanie rachunków powierniczych,</li> <li>• że uprawnienia gminy nie stanowią podstawy do odstąpienia przez klientów dewelopera (prawo odkupu!),</li> <li>• Z ustawy deweloperskiej musi wprost wynikać sposób opisu transakcji „mieszkanie za grunt” z gminą w prospekcie inwestycji i w umowie deweloperskiej – żeby 1) klient nie mógł tego negocjować, 2) UOKiK nie miał zastrzeżeń co do abuzywnego charakteru klauzuli, 3) żeby banki nie widziały tego jako ryzyka dla kredytowania klientów i deweloperów</li> </ul>	<p><b>Uwaga uwzględniona w niezbędnym zakresie</b></p> <p>W wyniku uwag zgłoszonych w toku konsultacji publicznych, zarówno ze strony samorządowej jak i inwestorów, zrezygnowano z uregulowania prawa odkupu na poziomie ustawowym.</p> <p>Analiza własna MR przeprowadzona w kontekście projektu ustawy nie wskazuje na problem kolizji przepisów tzw. ustawy deweloperskiej z projektowaną ustawą, poza kwestią ew. stosowania przez gminę prawa odkupu. Uwagi o istnieniu takiej kolizji nie zgłosił również UOKiK.</p>
7.	Fundacja Centrum Partnerstwa Publiczno-Prywatnego  Polski Związek Pracodawców Budownictwa	-	<p>Ustawowe prawo odkupu wprowadza czasowe zawieszenie przeniesienia tytułu do nieruchomości – właściwie czyni ten tytuł niepewnym, co spowoduje brak kredytowania deweloperów przez banki i ryzyko odmowy kredytów hipotecznych dla klientów, ponieważ ani bank finansujący dewelopera ani bank klienta nie ma pewności co stanie się z inwestycją po dokonaniu „odkupu” – w tej sytuacji mechanizm „odkupu” podważa sens biznesowy całej ustawy. Zabezpieczenie interesu gminy musi być zrealizowane w inny sposób, nie obciążający nieruchomości i ksiąg wieczystych i zapewniający bezpieczeństwo dokończenia inwestycji i zgodny z ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego.</p>	<p><b>Komentarz do uwagi:</b></p> <p>W wyniku uwag zgłoszonych w toku konsultacji publicznych, zarówno ze strony samorządowej jak i inwestorów, zrezygnowano z uregulowania prawa odkupu na poziomie ustawowym.</p>
8.	Fundacja Centrum Partnerstwa Publiczno-Prywatnego	-	<p>Ustawa nie przewiduje przejęcia zobowiązań dewelopera wobec nabywców „komercyjnych” w razie odkupu gruntu z inwestycją w toku</p>	<p><b>Komentarz do uwagi:</b></p> <p>W wyniku uwag zgłoszonych w toku konsultacji publicznych, zarówno ze strony samorządowej</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
	Polski Związek Pracodawców Budownictwa		<ul style="list-style-type: none"> <li>Ustawa musi określać, jak gmina funkcjonuje jako deweloper w razie odkupu gruntu z już zawartymi umowami deweloperskimi spoza puli „mieszkanie za grunt”. – OCHRONA NABYWCÓW LOKALI Z UMÓW DEWELOPERSKICH W RAZIE ODKUPU</li> </ul>	jak i inwestorów, zrezygnowano z uregulowania prawa odkupu na poziomie ustawowym.
9.	Fundacja Habitat for Humanity Poland	-	<p>Z uznaniem przyjmujemy inicjatywę ustawodawczą w zakresie wprowadzenia instrumentu w postaci rozliczenia „lokal za grunt”. Zgadza się, że może to być rozwiązanie, które będzie przyczyniało się do zwiększenia zasobów mieszkań dostępnych cenowo, w tym mieszkań w zasobach gminnych. Zaangażowanie inwestorów w ten proces (a jednocześnie ograniczenie konieczności zaangażowania gmin w proces budowlany) może być skutecznym i względnie szybkim sposobem zwiększenia ilości mieszkań oraz innych lokali niezbędnych do realizacji zadań gminy.</p> <p>Proponujemy rozważenie celowości wprowadzenia obligatoryjnego korzystania z uregulowania zaprojektowanego w ustawie o rozliczaniu ceny lokali w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości i każdorazowego wymagania w ramach przetargu na nieruchomość z zasobów gminy przekazania co najmniej jednego lokalu, w szczególności lokalu mieszkalnego. Wprowadzenie takiego obowiązku przyczyniłoby się do wzrostu liczby mieszkań / lokali w zasobach gmin, a w konsekwencji do zmniejszenia m.in. liczby osób oczekujących na mieszkania komunalne.</p> <p>Rozwiązania takie są stosowane w innych europejskich krajach – dla przykładu w Austrii w ramach udzielania pozwolenia na budowę na każdego dewelopera nakładany jest obowiązek przekazania lokali do zasobu mieszkań komunalnych (bez względu na źródło pozyskania nieruchomości gruntowej). Jednocześnie deweloper nie uzyskuje wynagrodzenia za taki lokal (wyrównuje „stratę” marżą nakładaną na innych lokalach). Mając na uwadze znaczący odsetek mieszkań komunalnych / socjalnych w austriackich zasobach (zwłaszcza w Wiedniu) wydaje się, że może to być przykład dobrej praktyki, wartej wzięcia pod uwagę.</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Projekt uzupełnia dostępne gminom narzędzia realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej. Decyzja o skorzystaniu z tego narzędzia należy do gminy. Postulowana zmiana dotycząca obligatoryjnego korzystania z projektowanych rozwiązań w każdym przypadku zbywania nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości byłaby nieuzasadnioną ingerencją prawodawcy zarówno w sferę samodzielności samorządu lokalnego, jak i np. wykonywanie uprawnień właścicielskich, nieznajdującą w ocenie projektodawcy uzasadnienia w świetle przepisów konstytucyjnych. Nie uwzględniałaby ponadto wielu celów, w jakich realizowane jest gospodarowanie takimi nieruchomościami, oraz uwarunkowań towarzyszących konkretnym przypadkom obrotu.</p> <p>Należy podkreślić, że projektowany mechanizm opiera się na zgodnym współdziałaniu dwóch sektorów: publicznego i prywatnego. Nie jest narzędziem arbitralnego kształtowania przez władze publiczne praktyki obrotu rynkowego. Gmina otrzymuje zapłatę za nieruchomość, której cena zostaje uzyskana w wyniku przeprowadzonego w oparciu o transparentne zasady przetargu. Lokale/budynki niewchodzące w skład ceny są zbywane na rynku komercyjnym. Mogą one podlegać dalszemu prywatnemu</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			<p>Z drugiej strony, (a w szczególności w braku wprowadzenia obligatoryjności obejmującej wszystkie inwestycje) przy założeniu, że ma to być model oparty na zgodnej woli i współpracy obu stron (gminy i inwestora) warto zastanowić się czy proponowane uregulowania będą atrakcyjne dla inwestorów. Choć wydaje się, że sama możliwość nabycia nieruchomości z zasobów gminy (na ogół atrakcyjnie zlokalizowanej) może być istotną zachętą, istnieje ryzyko, że inwestorzy nie będą zainteresowani takim modelem. Jeśli mieliby wybór i mogli nabyć podobną działkę na rynku prywatnym, mogliby zdecydować się na takie rozwiązanie.</p> <p>Skoro bowiem inwestorzy mają kupować nieruchomość po cenie rynkowej (a prawdopodobnie nawet wyższej – w przypadku złożenia kilku ofert w przetargu) i oddawać lokale, których wartość będzie ustalana szacunkowo (wartość odtworzeniowa jest niższa niż wartość rynkowa), mogą nie zdecydować się na podjęcie inwestycji w ramach modelu „lokal za grunt”. Dla przykładu w Łodzi wartość według wskaźnika przeliczeniowego to około 4200 zł, a cena rynkowa oscyluje w granicach 6000 zł, natomiast wartość wskaźnika dla Warszawy wynosi niecałe 6500 zł, a dla Wrocławia, Krakowa czy Poznania nieco ponad 5000 zł. Te stawki znacząco odbiegają od stawek rynkowych.</p> <p>Na ten aspekt zwraca uwagę ekspert w zakresie modelu <i>inclusionary housing</i> - prof. dr hab. Magdalena Załączna – kierownik Katedry Inwestycji i Nieruchomości na Uniwersytecie Łódzkim.</p> <p>Warto zatem rozważyć wprowadzenie w ustawie zachęt dla inwestorów, które uczynią ten model narzędziem wykorzystywanym w praktyce. Postuluje się określenie ceny za 1m<sup>2</sup> lokalu na poziomie zbliżonym do rynkowego oraz weryfikację wprowadzonego prawa odkupu. Przede wszystkim jednak sugerujemy weryfikację założeń ustawy po dwóch latach jej obowiązywania. W ramach weryfikacji niezbędne będzie m.in. zbadanie zainteresowania gmin i inwestorów tym narzędziem, ilość podjętych uchwał rad gmin i warunki w nich określone, ilość ofert wpływających w przetargach. Pozwoli to ustalić jakie zmiany w ustawie ewentualnie byłyby niezbędne dla zapewnienia korzystania z jej zapisów w praktyce. Przy ustaleniu, że gminy podejmują niezbędne uchwały, a wymogi w nich określone nie są</p>	<p>obrotowi w przypadku zbycia lokalu przez inwestora.</p> <p>Projekt przepisów powstawał we współpracy z potencjalnymi inwestorami, którzy wskazują, że jedną z głównych barier rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce jest brak atrakcyjnych gruntów budowlanych. Dlatego samo umożliwienie zwiększenia podaży tych gruntów stanowi dostateczną zachętę dla inwestorów do przystąpienia do programu. Ewentualne inne instrumenty, w tym finansowe, mogłyby się spotkać z zarzutami o niedozwoloną pomoc publiczną.</p> <p>Niezależnie od powyższego zakłada się bieżące monitorowanie efektów ustawy (będą służyć temu działania sprawozdawcze realizowane przez wojewodów) w celu oceny i ewentualnej korekty przyjętych rozwiązań dla zwiększenia efektywności instrumentu. Efekty te będą też corocznie prezentowane przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w Sprawozdaniu z realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego, które jest przedstawiane Radzie Ministrów do końca I kwartału roku następującego po roku sprawozdawczym.</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			określane w sposób nieuzasadniony, a pomimo tego inwestorzy nie biorą udziału w przetargach, sugerowanym będzie wprowadzenie możliwości sprzedawania nieruchomości po cenie niższej niż rynkowa (np. o 10%).	
10.	Fundacja Habitat for Humanity Poland	-	<p>Proponowana formuła programu „lokal za grunt” jest propozycją opartą na zasadzie rynkowej wyceny nieruchomości gruntowych zbywanych przez gminę i odrębnych nieruchomości lokalowych (prawdopodobnie najczęściej przedmiotem rozliczenia będą mieszkania). Jest ona jednak silnie zbiurokratyzowana i sformalizowana, co nie stanowi zachęty do realizacji programu. Dla gmin zbywających nieruchomości gruntowe proponowane rozwiązanie jest „grą o sumie zerowej”. Gmina zbywając nieruchomość gruntową zyskuje mieszkania na wynajem o równej wartości (lub niższej, a różnicę otrzymuje w pieniądzu).</p> <p>W tym kontekście dla gmin atrakcyjną formułą byłoby zbywanie nieruchomości gruntowych z zasobu Krajowego Zasobu Nieruchomości na zasadach określonych w projekcie ustawy i przekazywanie „rozliczanych” nieruchomości, głównie lokali mieszkalnych, gminom na ich majątek własny lub wskazanym spółkom gminnym.</p> <p>W pierwszym przypadku lokale stanowiłyby mieszkaniowy zasób gminy i podlegały regulacjom ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Przekazanie lokali na majątek spółek komunalnych mogłoby mieć różne konsekwencje, zależnie od tego, jakiej spółce gmina przekaze majątek. Jeśli objęta by je jednoosobowa spółka gminy, której gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, to mieszkania te również stanowiłyby mieszkaniowy zasób gminy.</p> <p>Jeśli natomiast w ich posiadanie wejdzie spółka jednoosobowa gminy lub z większościowym udziałem JST, której jednak gmina nie powierzyła realizacji zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, to mieszkania takie nie podlegałyby regułom mieszkaniowego zasobu gminy,</p>	<p><b>Komentarz do uwagi:</b></p> <p>Projektowany mechanizm opiera się na standardowej procedurze przetargowej przewidzianej w przepisach o gospodarce nieruchomościami dla obrotu nieruchomościami z gminnego zasobu nieruchomości (z niewielkimi zmianami uwzględniającymi specyfikę proponowanego rozwiązania). Gospodarowanie majątkiem publicznym wymaga wprowadzenia na poziomie ustawowym ram dla mechanizmów, które będą umożliwiały, z jednej strony, świadome włączenie instrumentu w plany rozwojowe i interwencyjne gminy, z drugiej natomiast ochronę interesów majątkowych gminy i zapewnienie jej zasobu spełniającego standardy umożliwiające realizację jej zadań. Ramy te przewidują jednak w ocenie projektodawcy przestrzeń zarówno dla wykorzystywania instrumentu w różnorodnych warunkach obrotu, jak i możliwość ukształtowania współpracy w sposób uwzględniający potrzeby obu stron umowy.</p> <p>W art. 15 projektu przesłanego do konsultacji publicznych przewidziano zmianę w <i>ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości</i>, umożliwiającą nieodpłatne przekazanie nieruchomości z Zasobu Nieruchomości gminie w celu zbycia tej nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt”.</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			<p>ale pozostawałyby w gestii gmin i mogłyby służyć realizacji różnych lokalnych programów mieszkaniowych, np. związanych z udostępnianiem mieszkań ludziom młodym, osobom o specjalnych potrzebach, objętych programami pomocy, w tym wynajmowanym na czas określony, stosownie do reguł danego programu. Zważywszy na potencjalnie nieznaczną liczebność zasobu pochodzącego z programu „lokal za grunt”, w którym stroną jest KZN, przynajmniej w pierwszych latach obowiązywania ustawy, takie rozwiązanie będzie miało potencjał w realizacji innowacyjnych, lokalnych programów mieszkaniowych.</p>	
11.	Fundacja Habitat for Humanity Poland	-	<p>Instrumenty urbanistyki operacyjnej stosowane w krajach Europy Zachodniej mające na celu zwiększenie udziału mieszkań społecznych (dostępnych) sprowadzają się do działań regulacyjnych, w tym planistycznych (np. francuski wymóg budowy przez inwestorów 20 lub 25% mieszkań dostępnych) lub planistycznych oraz finansowych (np. dostępność grantów dla inwestorów budujących mieszkania dostępne w Wiedniu). W tym kontekście proponowane rozwiązanie nie tworzy systemu zachęty do udziału w programie podmiotów rynkowych, głównie deweloperów. Należy dodatkowo liczyć się z wydłużonymi procedurami przetargowymi i realizacyjnymi w fazie budowy.</p> <p>Wydaje się, że proponowany program wymaga dodatkowego systemu zachęt o charakterze finansowym, by mógł się rozwijać i osiągnąć istotne efekty rzeczowe. Można zaproponować rozszerzenie programu grantowego wprowadzonego w 2018 roku zmianą ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń. Grant, przez analogię do instrumentu wprowadzonego na zasadach określonych w art. 5 wyżej wymienionej ustawy w wysokości 20 – 30% kosztów budowy otrzymywałaby gmina i przekazywała go inwestorowi, który w opcji programu „lokal za grunt z finansowym wsparciem” w przetargu deklarowałby przekazanie gminie (ewentualnie wynajmowanie na zasadach najmu społecznego) dodatkowych powierzchni mieszkalnych z tytułu obniżenia wkładu własnego w realizację przedsięwzięcia. Taką formułę można traktować jako program o krótkim okresie</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Narodowy Program Mieszkaniowy oszedł od polityki mieszkaniowej opartej jedynie na zachętach o charakterze finansowym na rzecz różnorodnych narzędzi zachęcających do podejmowania działań promieszkaniowych przez wszystkie podmioty działające w tym segmencie. Program „Grunt za Mieszkanie” stanowi w tym kontekście instrument, który przede wszystkim ma ograniczyć bariery w pozyskiwaniu nieruchomości pod zabudowę poprzez rozszerzenie dostępu do nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości przy uwzględnieniu mieszanego modelu rozliczenia między stronami. Istnienie takich barier sygnalizuje samo środowisko inwestorów budowlanych, wskazując, że „największą barierą (...) nie jest kwestia finansowania, która jest dziś zabezpieczona przez PFRN, ale problemy z odpowiednią pod inwestycję identyfikacją gruntu oraz uzyskaniem niezbędnych zgód i dokumentów dla rozpoczęcia jej prowadzenia.” (uwaga Polskiego Związku Firm Deweloperskich).</p> <p>Nie przewiduje się dodatkowego wsparcia inwestorów w korzystaniu z niniejszego</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			<p>funkcjonowania (5 – 10 lat), będący zachętą do współpracy sektora prywatnego z gminą lub zwiększenia atrakcyjności społecznego budownictwa czynszowego i postulowanego od długiego czasu włączenia się sektora prywatnego w realizację mieszkalnictwa społecznego.</p> <p>Warto zaznaczyć, że model <i>inclusionary housing</i> przewiduje dodatkowe zachęty dla inwestorów w postaci korzyści planistycznych przekładających się na zysk. Np. inwestor otrzymuje możliwość wybudowania większej liczby mieszkań albo budowy na gruncie, który był wcześniej wyłączony z zabudowy. W braku włączenia dodatkowych zachęt dla inwestorów w konsultowanym projekcie, istnieje ryzyko, że ustawa nie przyniesie zakładanych celów. Celowym byłoby sięgnięcie po istniejący już model partnerstwa publiczno-prywatnego – z jednej strony jako wskazówkę, że współpraca sektora publicznego i prywatnego nie jest popularnym rozwiązaniem, a z drugiej strony – jako model, który warto wspierać i stymulować korzystanie z niego i jego rozwój.</p>	<p>programu w formie zachęt finansowych. Warto podkreślić, że poza częścią lokali przekazywanych gminie i wykorzystywanych przez nią co do zasady na cele społeczne, pozostałe lokale będą zbywane na zasadach komercyjnych.</p> <p>Warto ponadto podkreślić, że wskazane w uwadze doświadczenia francuskie, a także inne (irlandzkie, amerykańskie) były analizowane przez projektodawcę na etapie opracowania projektu i nie zostały w całości przyjęte jako nieprzystające do polskich regulacji planistycznych i finansowych oraz roli gmin i innych inwestorów w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa.</p>
<b>Uwagi do projektu ustawy</b>				
1.	Bank Gospodarstwa Krajowego	Art. 4 ust. 3	Proponuje się sformułowanie: uchwała wskazuje: dla pkt 1), 2), 4), ew. 5) oraz sformułowanie: Ponadto uchwała może określać dla pkt 3).	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Wymagania w zakresie minimalnego standardu mają na celu, z jednej strony, świadome włączenie instrumentu w plany rozwojowe i interwencyjne gminy, z drugiej natomiast ochronę interesów majątkowych gminy i zapewnienie jej zasobu spełniającego standardy umożliwiające realizację jej zadań. W ocenie projektodawcy uzasadnione jest zachowanie obligatoryjnego charakteru tego elementu uchwały.</p>
2.	Bank Gospodarstwa Krajowego	Art. 4 ust. 3 pkt 1	W jakim celu uchwała ma określać te parametry? One wynikają wprost z MPZP lub WZ. Taki zapis sugeruje, że Organ Właściwy dysponuje projektem. W przypadku pozostawienia tego punktu	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Parametry maksymalne są jednym z elementów umożliwiających zachowanie mieszanego charakteru zobowiązania nabywcy</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			proponujemy, aby pozostawić jedynie łączną minimalną powierzchnię użytkową lokali i ich liczbę.	nieruchomości. Określając maksymalną liczbę/powierzchnię lokali gmina unika sytuacji, kiedy otrzymuje od inwestora więcej mieszkań niż np. w danym momencie potrzebuje kosztem dopłaty pieniężnej.
3.	Fundacja Centrum Partnerstwa Publiczno-Prywatnego  Polski Związek Pracodawców Budownictwa	Art. 4 ust. 3 pkt 1	Minimalną i maksymalną liczbę i powierzchnię użytkową (wraz z określeniem polskiej normy i sposobu obliczania istotnych rodzajów powierzchni).	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>  Gmina ma swobodę kształtowania zasad zbywania nieruchomości w ramach określonych przez przepisy ustawowe. W ocenie projektodawcy nie jest konieczne tak szczegółowe uregulowanie przedmiotowej materii na poziomie ustawowym.
4.	Bank Gospodarstwa Krajowego	Art. 4 ust. 3 pkt 3 lit. a	Standard lokali oraz standard wykończenia powinien być bardziej precyzyjnie opisany.	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>  W myśl § 155 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, jeżeli zachodzi potrzeba zapewnienia elastyczności tekstu aktu normatywnego, można posłużyć się określeniami nieostrymi, klauzulami generalnymi albo wyznaczyć nieprzekraczalne dolne lub górne granice swobody rozstrzygnięcia. Mając na uwadze powyższe oraz potrzebę zapewnienia elastyczności stosowania regulacji, w ocenie projektodawcy uzasadnione jest zachowanie przepisów w zakresie wskazanych przez uwagodawcę pojęć w obecnie proponowanym brzmieniu. Materia związana ze standardem zasobu została szczegółowo omówiona w uzasadnieniu projektu.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
5.	Fundacja Centrum Partnerstwa Publiczno-Prywatnego  Polski Związek Pracodawców Budownictwa	Art. 4 ust. 3 pkt 6	Dodać pkt 6) wskazanie mpzp lub wz i przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w razie jego braku w decyzji o warunkach zabudowy.	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>  W przepisie określono jedynie elementy istotne z punktu widzenia celów regulacji w zakresie oczekiwań gminy odnośnie do lokali lub budynków, a nie wszystkie elementy zawierane w postanowieniach uchwały rady gminy. Wskazuje na to konstrukcja całego artykułu. Rada gminy może zawrzeć w uchwale również inne, istotne z punktu widzenia np. jej planów rozwojowych czy późniejszej procedury przetargowej, postanowienia w związku z wyrażeniem zgody na zbycie nieruchomości.
6.	Fundacja Centrum Partnerstwa Publiczno-Prywatnego  Polski Związek Pracodawców Budownictwa	Art. 4 ust. 4	Do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” mogą być przeznaczone wyłącznie lokale lub budynki wolne od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich lub z oświadczeniem wierzyciela hipotecznego o zgodzie na bezobciążeniowe wyodrębnienie i przekazanie na własność gminie. – inwestycje są kredytowane przez banki.	<b>Uwaga uwzględniona</b>  Uwaga została uwzględniona co do intencji uwagodawcy, sposób sformułowania przepisów jest jednak inny, precyzujący sytuację lokali pochodzących z inwestycji i niepochodzących z inwestycji.
7.	Polski Związek Firm Deweloperskich	Art. 4 ust. 4, Art. 9 ust. 1 pkt 4	Art. 4 ust. 4:  „Do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” mogą być przeznaczone wyłącznie lokale lub budynki wolne od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich.”  Art. 9 ust. 1 pkt 4:  „Umowa przenosząca na inwestora własność nieruchomości zbywanej w przetargu, zwana dalej „umową”, zawiera w szczególności:	<b>Uwaga uwzględniona</b>



Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			<p>(...) zobowiązanie inwestora do przekazania na własność gminie lokali lub budynków wolnych od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, w liczbie, standardzie i lokalizacji oraz o powierzchni użytkowej zgodnych z ofertą w terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 9 lit. e;”</p> <p>Niniejsze uregulowania uniemożliwią przekazanie lokalu gdy na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018 r. poz. 1716) w księdze wieczystej nieruchomości widnieć będzie roszczenie dotyczące opłaty przekształceniowej.</p> <p>Zdaniem PZFD należy wprowadzić wyjątek dotyczący roszczenia o opłatę przekształceniową.</p>	
8.	Bank Gospodarstwa Krajowego	Art. 4 ust. 5	W jaki sposób zostanie określona ta cena na etapie uchwały rady gminy, gdy nie ma projektu i standardu wykończenia?	<p><b>Komentarz do uwagi:</b></p> <p>Sposób określenia ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu/budynku jest pozostawiony radzie gminy, która jednak będzie się poruszać w granicach wyznaczonych w projektowanej ustawie.</p>
9.	Polski Związek Firm Deweloperskich	Art. 4 ust. 5	<p>„Wymogi dotyczące lokalizacji lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” obejmują wskazanie, że te lokale lub budynki mogą pochodzić:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) wyłącznie z inwestycji;</li> <li>2) z inwestycji lub przedsięwzięcia innego niż inwestycja;</li> <li>3) wyłącznie z przedsięwzięcia innego niż inwestycja.”</li> </ol> <p>Czy sformułowanie treści tego elementu uchwały rady gminy oznacza, że gmina np. może zdecydować, że lokale jej przekazywane w ramach rozliczenia „lokal za grunt” zawsze będą musiały pochodzić wyłącznie z inwestycji, czy każdorazowo taka uchwała</p>	<p><b>Komentarz do uwagi:</b></p> <p>W uchwale rada gminy wskazuje tylko jedną z określonych w przepisie możliwości. Może dopuścić przekazanie lokali:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) wyłącznie z inwestycji realizowanej z wykorzystaniem zbywanej przez gminę nieruchomości albo</li> <li>2) z inwestycji realizowanej z wykorzystaniem ww. nieruchomości lub z innego działania inwestycyjnego (ta opcja pozwala zatem przystępującym do przetargu zaoferować (a) lokale tylko z inwestycji, albo (b) lokale tylko spoza inwestycji, albo (c) lokale</li> </ol>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			powinna dopuszczać przekazywanie lokali w we wskazanych w ust. 4 konfiguracjach, alternatywnie do wyboru?	z inwestycji i spoza inwestycji - wyboru dokonuje przystępujący do przetargu) albo 3) wyłącznie spoza inwestycji realizowanej z wykorzystaniem ww. nieruchomości.  Opcja wskazana w uchwale zostanie powtórzona w ogłoszeniu o przetargu, zatem przystępujący będzie miał wiedzę o tym, jakie są oczekiwania gminy w omawianym zakresie.
10.	Fundacja Centrum Partnerstwa Publiczno-Prywatnego  Polski Związek Pracodawców Budownictwa	Art. 4 ust. 6	Dodać zdanie ostatnie: wymogi takie muszą być możliwe do spełnienia dla wszystkich oferentów i opierać się na zasadzie równego traktowania wszystkich oferentów.	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> Propozycja uzupełnienia nie ma charakteru normatywnego. Niezależnie od tego, zasady procedury przetargowej związanej z obrotem nieruchomościami jednostek samorządu terytorialnego gwarantują uczciwą konkurencję i równe traktowanie podmiotów uczestniczących w przetargu. Rozwiązania przewidziane w projektowanej ustawie w ocenie projektodawcy nie powodują wyłomu w tych zasadach, wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami.
11.	Polski Związek Firm Deweloperskich	Art. 4 ust. 6	„Dla lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” pochodzących z przedsięwzięcia innego niż inwestycja uchwała może wskazywać dodatkowe wymogi dotyczące ich lokalizacji, w szczególności dotyczące odległości od budynków użyteczności publicznej, w tym budynków wykorzystywanych na potrzeby oświaty, wychowania lub opieki zdrowotnej, oraz dostępu do środków transportu publicznego.”  W naszej ocenie bezpieczniej będzie wskazać już na poziomie ustawy, jakie dodatkowe wymogi musi spełnić przedsięwzięcie inne niż inwestycja, by można było z niej dokonać rozliczenia „lokal za grunt”. Brak ich precyzyjnego określenia może być źródłem komplikacji, szczególnie kiedy te dodatkowe wymogi,	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> Intencją projektodawcy jest stworzenie modelu na tyle elastycznego (a przy tym respektującego zasady prawidłowej gospodarki nieruchomościami publicznymi), aby możliwe było objęcie projektowanymi rozwiązaniami zróżnicowanych lokalnych uwarunkowań, w tym różnych potrzeb i planów rozwojowych gmin.  To gmina ponosi ryzyko niewłaściwego sparametryzowania przetargu (im wyższe bariery wejścia postawi, z tym mniejszym zainteresowaniem spotka się oferta; w skrajnym

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			wprowadzone przez gminę, okażą się trudne lub niemożliwe do spełnienia.	<p>przypadku nie zbędzie nieruchomości w trybie projektowanej ustawy).</p> <p>Niezależnie od powyższego przystępujący do przetargu będzie miał wiedzę o tych wymaganiach. Zostaną one zawarte w ogłoszeniu o przetargu.</p>
12.	Bank Gospodarstwa Krajowego	Art. 4 ust. 7	To może być przeszkoda dla inwestycji realizowanych w niektórych miejscowościach. Proponujemy max 150% wskaźnika.	<p><b>Komentarz do uwagi:</b></p> <p>Inwestorzy mogą w tym trybie uzyskać nieruchomości np. w atrakcyjnej lokalizacji (przykładowo w centrum miasta), pozostające poza rynkiem w realiach obrotu. Wprowadzenie limitu jest podyktowane potrzebą zapewnienia transparentności współpracy i przeciwdziałania nadużyciom, a także uniknięcia problemów związanych z ewentualną weryfikacją wyceny różnych lokali/budynków oferowanych przez potencjalnych nabywców w zamian za nieruchomość. Startując w przetargu, każdy inwestor (potencjalny nabywca nieruchomości) będzie świadomy wymagań nałożonych przez gminę, w tym ceny lokali/budynków oczekiwanych przez gminę w ramach rozliczenia ceny nieruchomości. Oczekiwania gminy zostaną zatem zweryfikowane przez zainteresowanie nabywców.</p> <p>Nie należy ponadto zapominać, że gmina ma możliwość podwyższenia ceny w przypadkach wskazanych w projektowanej ustawie.</p> <p>Warto również podkreślić, że łączna cena będzie się składać z dwóch elementów: ceny lokali/budynków oraz dopłaty pieniężnej. Ostatecznie decydując się na udział w przetargu oraz proponując lokale/dopłatę pieniężną, inwestor wycenia wartość nieruchomości, biorąc</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
				pod uwagę wszystkie parametry ekonomiczne, w tym również przewidywania, jaka jest (lub będzie) rynkowa wartość lokali mieszkalnych powstających w ramach inwestycji.
13.	Fundacja Centrum Partnerstwa Publiczno-Prywatnego  Polski Związek Pracodawców Budownictwa	Art. 4 ust. 7	Dodać in fine: „powiększonego o 30%”	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>  Ustalona wartość jest zgodna z intencją projektodawcy. Uwagodawca nie przedstawił uzasadnienia dla proponowanego uzupełnienia. Trudno zatem wnioskować, jakiemu celowi ma ono służyć. Zmiana nie znajduje również uzasadnienia w aspekcie legislacyjnym.
14.	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Art. 4 ust. 7	Proponujemy nadać następujące brzmienie:  „Cena 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub budynku przeznaczonego do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” nie może przekroczyć wartości 125% średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w rozumieniu art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551), zwanego dalej „średnim wskaźnikiem przeliczeniowym”  <u>Uzasadnienie:</u>  Sugerujemy, aby tak ustalić mechanizm wyznaczania ceny 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub budynku przeznaczonego do przekazania przez inwestora, aby była ona zbliżona do wartości rynkowej. Wstępnie proponujemy zatem możliwość zwiększenia o 25% wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego (mając na uwadze, że w ramach wskaźnika wliczona jest również wartość gruntu, który – w tym przypadku jest rozliczany w ramach tej samej transakcji). Jednakże zastrzegamy, że ta wartość powinna zostać zweryfikowana, aby realnie odzwierciedlać koszty budowy.	<b>Komentarz do uwagi:</b>  Inwestorzy mogą w tym trybie uzyskać nieruchomości np. w atrakcyjnej lokalizacji (przykładowo w centrum miasta), pozostające poza rynkiem w realiach obrotu. Wprowadzenie limitu jest podyktowane potrzebą zapewnienia transparentności współpracy i przeciwdziałania nadużyciom, a także uniknięcia problemów związanych z ewentualną weryfikacją wyceny różnych lokali/budynków oferowanych przez potencjalnych nabywców w zamian za nieruchomość. Startując w przetargu, każdy inwestor (potencjalny nabywca nieruchomości) będzie świadomy wymagań nałożonych przez gminę, w tym ceny lokali/budynków oczekiwanych przez gminę w ramach rozliczenia ceny nieruchomości. Oczekiwania gminy zostaną zatem zweryfikowane przez zainteresowanie nabywców.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			<p>Określenie sposobu ustalania ceny 1m<sup>2</sup> na poziomie znacznie niższym niż rynkowy (jak wskazano w uwadze nr 1 w uwagach ogólnych, w przypadku Łodzi wartość według wskaźnika jest o około 2000 zł niższa niż wartość rynkowa) może zniechęcać inwestorów do angażowania się w inwestycje związane z rozliczeniem „lokal za grunt”. Oczywiście to będzie uzależnione również od wymogów postawionych w uchwale rady gminy – prawdopodobnie w razie oczekiwania przekazania jednego czy dwóch lokali mieszkalnych, inwestor będzie mógł zrównoważyć niższą cenę marżą na innych lokalach. Ale już w przypadku wymogu przekazania znacznej powierzchni np. na prowadzenie przedszkola, zrównoważenie różnicy będzie prawdopodobnie niemożliwe. Nie można zakładać, że inwestorzy będą angażować się w przedsięwzięcia, w które z góry wpisany jest brak korzyści lub strata więc sugerujemy zmianę tego przepisu.</p>	<p>Nie należy ponadto zapominać, że gmina ma możliwość podwyższenia ceny w przypadkach wskazanych w projektowanej ustawie.</p> <p>Warto również podkreślić, że łączna cena będzie się składać z dwóch elementów: ceny lokali/budynków oraz dopłaty pieniężnej. Ostatecznie decydując się na udział w przetargu oraz proponując lokale/dopłatę pieniężną, inwestor wycenia wartość nieruchomości, biorąc pod uwagę wszystkie parametry ekonomiczne, w tym również przewidywania, jaka jest (lub będzie) rynkowa wartość lokali mieszkalnych powstających w ramach inwestycji.</p>
15.	Polski Związek Firm Deweloperskich	Art. 4 ust. 7	<p>„7. Cena 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu lub budynku przeznaczonego do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” nie może przekroczyć wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w rozumieniu art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551), zwanego dalej „średnim wskaźnikiem przeliczeniowym”.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zgodnie z aktualnym obwieszczeniem, np. w Dzienniku Wojewódzkim dla województwa mazowieckiego, wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla m. st. Warszawy wynosi obecnie 6.612,98 zł, natomiast średnia cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania w stanie surowym to koszt w Warszawie ponad 10.500 zł za m<sup>2</sup>. Zaproponowana więc cena zakupu lokalu od dewelopera w ramach rozliczenia „lokal za grunt” jest niższa o ok. 40% od średniej ceny rynkowej sprzedawanych w Warszawie mieszkań.</li> </ul>	<p><b>Komentarz do uwagi:</b></p> <p>Inwestorzy mogą w tym trybie uzyskać nieruchomości np. w atrakcyjnej lokalizacji (przykładowo w centrum miasta), pozostające poza rynkiem w zwykłych realiach obrotu. Wprowadzenie limitu jest podyktowane potrzebą zapewnienia transparentności współpracy i przeciwdziałania nadużyciom, a także uniknięcia problemów związanych z ewentualną weryfikacją wyceny różnych lokali/budynków oferowanych przez potencjalnych nabywców w zamian za nieruchomość. Startując w przetargu, każdy inwestor (potencjalny nabywca nieruchomości) będzie świadomy wymagań nałożonych przez gminę, w tym ceny lokali/budynków oczekiwanych przez gminę w ramach rozliczenia ceny nieruchomości. Oczekiwania gminy zostaną zatem zweryfikowane przez zainteresowanie nabywców.</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jak wynika z danych opublikowanych przez NBP za 2019 r. marże deweloperów kształtują się na poziomie 25%. Mając to na uwadze, przy średniej cenie mieszkania w Warszawie powyżej 10.500 zł, bez uwzględnienia tych marży, koszt budowy 1 m2 powierzchni użytkowej mieszkania wynosi w Warszawie ponad 7.500 zł, a więc jest wyższy ponad 1000 zł od wysokości wskaźnika przeliczeniowego z Dziennika Wojewódzkiego.</li> <li>• Chcąc utrzymać opłacalność inwestycji, niższe ceny mieszkań sprzedanych gminie musiałyby być rekompensowane wyższymi cenami pozostałych, nieprzekazywanych gminie, mieszkań. Wszystko także zależy od skali mieszkań, jakie mają być przekazywane do gminnego zasoby w ramach zawartych umów.</li> <li>• Istotne znaczenie ma również fakt, że zysk ze sprzedaży mieszkań (z inwestycji) rozkładany jest w czasie, średnio na okres 2 – 3 lat, więc nie jest zysk każdoroczny.</li> <li>• Zwrócić uwagę należy również na to, że publikowane wskaźniki oparte są na badaniach prowadzonych przez Główny Urząd Statystyczny. Sprawozdania składane na potrzeby badań, oprócz inwestorów, dotyczą także podmiotów oddających do użytkowania nowe budynki mieszkalne, tj.: spółdzielni mieszkaniowych, zakładów pracy, gmin, TBS-ów, budujących na sprzedaż lub wynajem, a więc tych podmiotów, które najczęściej dysponują już działkami inwestycyjnymi, w związku z czym nie wykazują one kosztów zakupu działek.</li> <li>• W sprawozdaniach nie wykazuje się także budynków jednorodzinnych i zbiorowego zamieszkania</li> <li>• Nadto wskaźniki te nie uwzględniają pewnych kosztów stałych, które generowane są już po uzyskaniu przez inwestycję pozwolenia na użytkowanie, takich jak koszty administrowania, czy bieżącej konserwacji i utrzymania nieruchomości, a także koszty nasadzeń, czy takich, które</li> </ul>	<p>Niezależnie od powyższego, instrument jest opracowywany jako narzędzie realizacji gminnej polityki dla całego kraju. Opieranie się na skrajnym przypadku dotyczącym Warszawy nie stanowi reprezentatywnego przykładu w tej skali. Istnieje ponadto możliwość podwyższenia ceny na zasadach ustawowych.</p> <p>Warto również podkreślić, że łączna cena będzie się składać z dwóch elementów: ceny lokali/budynków oraz dopłaty pieniężnej. Ostatecznie decydując się na udział w przetargu oraz proponując lokale/dopłatę pieniężną, inwestor wycenia wartość nieruchomości, biorąc pod uwagę wszystkie parametry ekonomiczne, w tym również przewidywania, jaka jest (lub będzie) rynkowa wartość lokali mieszkalnych powstających w ramach inwestycji.</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			<p>nie są jeszcze możliwe do rozliczenia w momencie oddania budynku do użytkowania.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>W naszej ocenie, słuszne jest założenie, by kryterium ceny wynikało z wysokości średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, bowiem w całym kraju koszty te (i ceny) kształtują się różnie. Nie mniej jednak, o ile nie zostanie przyjęty przynajmniej poziom ceny w granicach 125% wartości wskaźnika przeliczeniowego, o tyle oferta sprzedaży nieruchomości z gminnego zasobu może nie spotkać się z zakładanym zainteresowaniem, gdyż nie będzie się kalkulowała inwestorom.</li> </ul>	
16.	<p>Fundacja Centrum Partnerstwa Publiczno-Prywatnego</p> <p>Polski Związek Pracodawców Budownictwa</p>	Dodać art. 4 ust. 11	<p>Uchwała wskazuje zasady odpowiedzialności inwestora za wady lokali: początkowy i końcowy termin odpowiedzialności, czas nie przekraczający 5 lat, zasady dokonywania odbiorów lokali, procedurę zgłaszania wad i usuwania usterek.</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>W ocenie projektodawcy proponowana materia jest zbyt szczegółowa, by określać ją na tak wczesnym etapie procedury. Strony mogą te kwestie uregulować w umowie sprzedaży, posiłkując się odpowiednimi przepisami <i>Kodeksu cywilnego</i>.</p>
17.	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Dodać art. 4 ust. 11	<p>Proponujemy dodanie nowego ust. 11 o treści:</p> <p>11) Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1 rada gminy przeprowadza analizę obejmującą ustalenie zapotrzebowania na lokale po stronie gminy, aktualną sytuację na rynku, w tym bieżące ceny nieruchomości oraz parametry budowanych lokali oraz określa potencjalne zainteresowanie inwestycją określoną w uchwale na potrzeby skalibrowania uchwały w sposób zapewniający efektywne osiągnięcie zakładanych celów.”</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Wydaje się niezbędne, aby uchwały rad gmin były poprzedzone rzetelnym badaniem potrzeb i możliwości. Umożliwi to właściwe</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Gmina jest zobowiązana do gospodarowania zasobem nieruchomości w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. W zasadę tę wpisuje się również proces planowania związany z przeznaczaniem nieruchomości do zbycia, obejmujący m.in. racjonalną ocenę potrzeb lokalnej wspólnoty i analizę potencjału ekonomicznego planowanej inwestycji w kontekście np. planów rozwojowych gminy.</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			kształtowanie treści i wymogów uchwały, aby zapewnić zainteresowanie inwestorów wzięciem udziału w przetargu (co z kolei umożliwi realizację zakładanych celów i zwiększenie zasobu lokalowego). Takie badanie pozwoli również uniknąć kształtowania zbyt daleko idących wymagań w stosunku do lokali – nieuzasadnionych potrzebami gminy i zbyt trudnych lub kosztownych do spełnienia przez inwestorów.	<p>Stanowisko uzasadnia również fakt, że gmina będzie mogła pozyskać w ramach programu nie tylko zasób mieszkaniowy, ale również zasób służący realizacji innych zadań własnych gminy, np. z zakresu oświaty lub ochrony zdrowia.</p> <p>To na gminie spoczywa właściwe sparаметryzowanie przetargu. Za nieracjonalne można byłoby uznać dokonanie tego bez uprzedniej analizy np. potrzeb gminy i ekonomicznego potencjału planowanego przedsięwzięcia. Działania gminy w tym zakresie będą ostatecznie weryfikowane przez zainteresowanie potencjalnych inwestorów.</p> <p>Warto podkreślić, że podstawowymi dokumentami, na podstawie których prowadzona jest polityka mieszkaniowa gminy, są wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zawartość tych dokumentów oraz tryb ich przyjmowania, obejmujący również analizę potrzeb gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, określone są w art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.</p>
18.	Polski Związek Firm Deweloperskich	Art. 5 ust. 3	<p>„3. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotem przetargu może być wyłącznie nieruchomość, w odniesieniu do której wydano na rzecz gminy decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotychczasowy okres funkcjonowania programu Mieszkanie + pokazał, że największą barierą dla jego rozwoju nie jest kwestia finansowania, która jest dziś zabezpieczona przez PFRn, ale problemy z odpowiednią</li> </ul>	<p><b>Komentarz do uwagi:</b></p> <p>Inwestor nie będzie zobowiązany do realizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanej na rzecz gminy. W projekcie nie ma przepisów, które nakładałyby taki obowiązek. Ponadto zgodnie z art. 9 ust. 1 pkt 7 projektu umowa przenosząca na inwestora własność nieruchomości powinna</p>



Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			<p>pod inwestycję identyfikacją gruntu oraz uzyskaniem niezbędnych zgód i dokumentów dla rozpoczęcia jej prowadzenia.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ze względu na bardzo dużą specyfikę działalności deweloperskiej (na polskim rynku deweloperzy działają w miążdżącej większości tylko w obszarze jednego miasta/regionu), należy sięgnąć do znajomości lokalnych rynków podmiotów tam działających. Znają oni regionalne ograniczenia i możliwości i będą w stanie najszybciej uzyskać niezbędne zgody i decyzje oraz rozpocząć inwestycje. Wyspecjalizowane podmioty, działający jako pośrednicy, mają wiedzę i doświadczenia, tak w zakresie analizy działek pod kątem ich atrakcyjności inwestycyjnej, jak i pod kątem optymalizacji inwestycji. Dotyczy to także pozyskiwania decyzji o warunkach zabudowy.</li> <li>• Mechanizm, w którym nieruchomość wystawiona na sprzedaż posiada decyzję o warunkach zabudowy, wydaną na rzecz gminy, powinien być wsparty alternatywnie o możliwość pozyskania takiej decyzji przez podmiot inny niż gmina, ale zainteresowane nabyciem takiego gruntu.</li> <li>• Może być tak, że inwestor, potencjalnie zainteresowany gruntem, może nie być z kolei zainteresowany realizacją inwestycji, jaką dopuszcza wydana na rzecz gminy decyzja o warunkach zabudowy, ponieważ ma inną koncepcję.</li> <li>• Powinna zatem zostać dopuszczona możliwość, by wobec gruntu przeznaczonego do sprzedaży przez gminę, również potencjalni oferenci mogli sami wnioskować o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, lub by mogli uczestniczyć w opracowywaniu wniosków dotyczących warunków zabudowy, o które będzie występować gmina.</li> </ul>	<p>zawierać zobowiązanie gminy do przeniesienia na inwestora decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu tylko wówczas, gdy inwestor zamierza realizować inwestycję zgodnie z warunkami ustalonymi w tej decyzji.</p> <p>Warto podkreślić, że wprowadzenie ustawowej możliwości występowania przez inwestora o decyzję o warunkach zabudowy przed ogłoszeniem przez gminę procedury przetargowej mogłoby rodzić wątpliwości co do przejrzystości całego modelu "lokal za grunt".</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
19.	Bank Gospodarstwa Krajowego	Art. 6 ust. 2 pkt 9 lit. a	Zapis maksymalny? Nie widzimy uzasadnienia.	<p><b>Komentarz do uwagi:</b></p> <p>Parametry maksymalne są jednym z elementów umożliwiających zachowanie mieszanego charakteru zobowiązania nabywcy nieruchomości. Określając maksymalną liczbę/powierzchnię lokali/budynków gmina unika sytuacji, kiedy otrzymuje od inwestora więcej mieszkań niż np. w danym momencie potrzebuje kosztem dopłaty pieniężnej.</p>
20.	Fundacja Centrum Partnerstwa Publiczno-Prywatnego  Polski Związek Pracodawców Budownictwa	Art. 6 ust. 2 pkt 9 lit. a	Minimalną i maksymalną liczbę i powierzchnię użytkową (wraz z określeniem polskiej normy i sposobu obliczania istotnych rodzajów powierzchni).	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Gmina ma swobodę kształtowania zasad zbywania nieruchomości w ramach określonych przez przepisy ustawowe. W ocenie projektodawcy nie jest konieczne tak szczegółowe uregulowanie przedmiotowej materii na poziomie ustawowym.</p>
21.	Bank Gospodarstwa Krajowego	Art. 6 ust. 2 pkt 9 lit. d	Jak będzie określona cena na tym etapie?	<p><b>Komentarz do uwagi:</b></p> <p>Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wskazana w ogłoszeniu o przetargu będzie taka sama jak cena określona w uchwale rady gminy.</p>
22.	Fundacja Centrum Partnerstwa Publiczno-Prywatnego	Art. 7 ust. 1 pkt 5 lit. e	braku związanych z tymi lokalami lub budynkami obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich lub zgód wierzycieli hipotecznych na bezobciążeniowe zbycie lokali – w przypadku istniejących lokali lub budynków pochodzących z przedsięwzięcia innego niż inwestycja;	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>W przypadku oferowania przez inwestora w zamian za grunt innych lokali niż pochodzących z inwestycji, ustawodawca w celu minimalizowania ryzyka gminy (uwzględniając wnioski z prekonsultacji projektu ustawy) wprowadził zastrzeżenie, że lokale/budynki te muszą być wolne od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, za wyjątkiem roszczeń o opłatę przekształceniową, o której mowa w art. 7 ust. 1</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
	Polski Związek Pracodawców Budownictwa			<i>ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.</i>
23.	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Art. 9 ust. 1 pkt 5	Zwracamy uwagę na potencjalną wątpliwość związaną z możliwością zmiany wskaźnika w czasie realizowania inwestycji. Możliwe, że wskaźnik zmieni się pomiędzy etapem zawarcia umowy a zrealizowaniem inwestycji. Niejasnym jest jak w takiej sytuacji będzie należało określić cenę - czy finalna cena lokali przekazywanych przez inwestora będzie podlegała weryfikacji?	<b>Komentarz do uwagi:</b> Cena 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej określona w uchwale nie podlega zmianom w toku procedury przetargowej oraz dalszej współpracy. W projekcie nie ma przepisów wskazujących na możliwość waloryzacji.
24.	Polski Związek Firm Deweloperskich	Art. 9 ust. 1 pkt 6	<p>„Umowa przenosząca na inwestora własność nieruchomości zbywanej w przetargu, zwana dalej „umową”, zawiera w szczególności:</p> <p>6) Formy zabezpieczenia wykonania zobowiązań wynikających z umowy oraz kary umowne”</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Celem uniknięcia wątpliwości, te elementy stanowić powinny już treść przetargu, tak by inwestor miał już wcześniej świadomość form zabezpieczeń i wysokości kar umownych. To może okazać się dla niego kluczowe przy decyzji o złożeniu oferty.</li> <li>• Gdyby się okazało, że po wygraniu przetargu zostaną wprowadzone do umowy kary lub formy zabezpieczeń rażąco wysokie, inwestor nie będzie chciał zawrzeć takiej umowy, a tym samym jednocześnie ponieść może konsekwencje uchylania się od jej zawarcia, o czym stanowi art. 6 ust. 2 pkt 11 Projektu.</li> </ul>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>W art. 6 ust. 2 pkt 12 wskazano, że w ogłoszeniu o przetargu określa się m.in. formy zabezpieczenia wykonania zobowiązań objętych zawieraną w wyniku rozstrzygnięcia przetargu umową stanowiącą podstawę przeniesienia na inwestora własności nieruchomości.</p> <p>W kontekście kar umownych należy natomiast zauważyć, że istotą tej kary jest jej uzgodnienie przez strony w umowie. Jak podkreśla się w doktrynie, zastrzeżenie takiej kary „wymaga akceptacji przez obie strony umowy. Karę umowną ustanawia się bowiem w drodze dwustronnej czynności prawnej, a nie w drodze jednostronnego oświadczenia wierzyciela” (Ciszewski Jerzy (red.), Nazaruk Piotr (red.), <i>Kodeks cywilny. Komentarz</i>, 2019). Ocena skuteczności postanowienia umownego kreującego obowiązek zapłaty kary umownej podlega, podobnie jak inne aspekty umowy, kontroli sądowej.</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
25.	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Art. 9 ust. 2	Proponujemy doprecyzować na jakim etapie podlega zapłacie cena pieniężna – czy przy zawieraniu umowy czy przy rozliczaniu wybudowanych lokali. W chwili obecnej ten przepis nie jest jednoznaczny i może budzić wątpliwości interpretacyjne oraz stanowić przyczynę sporów między gminami a inwestorami.	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> Dla zachowania elastyczności proponowanych rozwiązań pozostawiono tę kwestię do decyzji stron umowy.
26.	Fundacja Centrum Partnerstwa Publiczno-Prywatnego  Polski Związek Pracodawców Budownictwa	Art. 10	Usunąć; możliwe zastąpienie gwarancją bankową lub inną formą zabezpieczenia, która nie czyni obrotu gruntem „zawieszono” w czasie.	<b>Uwaga uwzględniona</b> W wyniku uwag zgłoszonych w toku konsultacji publicznych, zarówno ze strony samorządowej jak i inwestorów, zrezygnowano z uregulowania prawa odkupu na poziomie ustawowym.
27.	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Art. 10	<p>Proponujemy rewizję założenia dotyczącego stosowania sankcji w postaci odkupu w przypadku niewywiązania się przez inwestora ze zobowiązania do przekazania lokali lub budynków. Wydaje się, że to rozwiązanie może w praktyce nie być stosowane, a w konsekwencji nie działać motywująco.</p> <p>Po pierwsze, zgodnie z regulacją wprowadzoną w art. 10 w razie wykonania prawa odkupu gmina zobowiązana będzie zwrócić pełną cenę uiszczoną przez inwestora, a nawet wyższą kwotę (m.in. powiększoną o wartość nakładów). W praktyce może być to trudne dla gminy, która w okresie od otrzymania zapłaty mogła rozdysponować cenę, a pozyskanie nowych środków na potrzebę ich zwrotu inwestorowi może być utrudnione. Powstaje więc wątpliwość, czy gminy będą miały realną szansę skorzystać z prawa odkupu (zwłaszcza przy realizacji dużych, kosztownych inwestycji).</p> <p>Po drugie, w razie wykonania prawa odkupu i przejęcia np. niedokończonej inwestycji gmina będzie musiała ogłosić nowy przetarg na jej dokończenie, samodzielnie dokończyć inwestycję lub pozostawić niedokończoną inwestycję. Ostatnie rozwiązanie byłoby sprzeczne z zasadami racjonalnej gospodarki budżetowej, a z kolei pierwsze dwa łączyłyby się z dodatkowymi kosztami</p>	<b>Komentarz do uwagi:</b> W wyniku uwag zgłoszonych w toku konsultacji publicznych, zarówno ze strony samorządowej jak i inwestorów, zrezygnowano z uregulowania prawa odkupu na poziomie ustawowym.  Niezależnie od powyższego strony mogą uzgodnić kary umowne (świadczenia o charakterze pieniężnym) za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań umownych (nie tylko za nieprzekazanie zasobu, ale również np. za przekazanie zasobu niespełniającego wymagań umownych).

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			<p>(w tym związanymi z niszczeniem inwestycji w czasie organizowania nowego przetargu).</p> <p>Po trzecie, w żadnym z powyższych scenariuszy gmina nie uzyska (lub nie uzyska w zakładanym terminie) nowych lokali, które miały wzbogacić zasób gminny. Rozwiązanie w postaci odkupu nie przyczyni się zatem do realizacji celu w postaci zwiększenia zasobów (lub nastąpi to ze znacznym opóźnieniem i po wyższych kosztach).</p> <p>Po czwarte, istnienie prawa odkupu, ujawnionego w księdze wieczystej może również być istotnym czynnikiem brany przez inwestorów pod uwagę na etapie decydowania o przystąpieniu do przetargu (zniechęcającym) oraz kalkulowania oferty (zawyżającym).</p> <p>Zatem sugerujemy wprowadzenie alternatywnej formy sankcjonowania niewykonania przez inwestora zobowiązania do terminowego przekazania lokalu lub lokali, która będzie adresować powyższe wątpliwości i zidentyfikowane ryzyka.</p> <p>Proponujemy wprowadzić sankcję w postaci obowiązku zapłaty przez inwestora na rzecz gminy kwoty, która umożliwi gminie nabycie na rynku lokalu lub lokali odpowiadających parametrom ustalonym w uchwale rady gminy / przetargu i umowie z inwestorem. Kwota ta powinna odpowiadać rynkowej wartości nieruchomości, które będą musiały zostać nabyte.</p> <p>Pozwoli to w zakładanym terminie zwiększyć zasób lokalowy gminy o lokale spełniające zakładane parametry. Jednocześnie będzie mobilizowało inwestorów do wywiązywania się z obowiązków umownych w terminie. Będzie też rozwiązaniem łatwiejszym do zastosowania w praktyce i do wyegzekwowania.</p>	
28.	Związek Gmin Wiejskich RP	Art. 10	<p>W art. 10 został opisany sposób prawa odkupu przysługującego gminie w przypadku nieprzekazania gminie lokali lub budynków, które inwestor zobowiązał się przekazać w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, w terminie określonym w umowie. Szczególnie ważnym w tym przypadku jest ustalenie wartości 1m<sup>2</sup> który jest ustalany w/g wartości średnich wskaźników przeliczeniowych kosztu</p>	<p><b>Komentarz do uwagi:</b></p> <p>W wyniku uwag zgłoszonych w toku konsultacji publicznych, zarówno ze strony samorządowej jak i inwestorów, zrezygnowano z uregulowania prawa odkupu na poziomie ustawowym.</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			<p>odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Cena metra może być podwyższona nawet do 20% wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego w zależności od ustalanego standardu. Zakładając zaistnienie opisanej w art. 10 pkt. 4. sytuacji, że z chwilą wykonania prawa odkupu inwestor jest obowiązany przenieść na gminę własność nieruchomości, wobec której gmina wykonuje prawo odkupu, za zwrotem części ceny nieruchomości stanowiącej kwotę zapłaconą przez inwestora przed dniem wykonania prawa odkupu oraz kosztów zbycia, a także za zwrotem nakładów. Zwrot nakładów, które nie stanowiły nakładów koniecznych, należy się inwestorowi tylko w granicach istniejącego zwiększenia wartości nieruchomości. Gmina staje przed sytuacją związaną z koniecznością znalezienia odpowiednich środków które musi przeznaczyć na odkup po cenie określonej wartością średniego wskaźnika przeliczeniowego. Powyższy zapis może doprowadzić do sytuacji w której podmiot „inwestor” nabywa od gminy w drodze przetargu grunty celem wykonania inwestycji. Następnie po jej wykonaniu nie przekazuje zgodnie z umową lokali gminie. Gmina zgodnie z zapisem ustawowym jest zobligowana do odkupienia lokali. Taki zapis może doprowadzić do celowego nieprzekazywania lokali celem zbycia całej nieruchomości po cenach określonych wskaźnikiem, a także z uwzględnieniem kosztów zbycia oraz zwrotem nakładów. Zaistnienie takiej sytuacji w gminach wiejskich oraz miejsko-wiejskich z uwagi na brak środków w budżecie może doprowadzić do zachwiania stabilności budżetu. Czy w przypadku nie podjęcia przez gminę z powodu braku środków czynności odkupu będą miały zastosowanie przepisy związane z dyscypliną finansów publicznych stosownie do zapisów art. 42 ust. 5 ustawy o finansach publicznych. Ponieważ jednostki sektora finansów publicznych są zobowiązane do ustalania przypadających im należności pieniężnych – w tym mających charakter cywilnoprawny – oraz terminowego podejmowania w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania.</p>	
29.	Polski Związek Firm Deweloperskich	Art. 10 ust. 4	„Z chwilą wykonania prawa odkupu inwestor jest obowiązany przenieść na gminę własność nieruchomości, wobec której gmina wykonuje prawo odkupu, za zwrotem części ceny nieruchomości stanowiącej kwotę zapłaconą przez inwestora przed dniem	<p><b>Komentarz do uwagi:</b> W wyniku uwag zgłoszonych w toku konsultacji publicznych, zarówno ze strony samorządowej</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			<p>wykonania prawa odkupu oraz kosztów zbycia, a także za zwrotem nakładów. Zwrot nakładów, które nie stanowiły nakładów koniecznych, należy się inwestorowi tylko w granicach istniejącego zwiększenia wartości nieruchomości.”</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zgodnie z przyjętym pojęciem w doktrynie i orzecznictwie pojęciem nakłady to wszelkie wydatki czynione na cudzą rzecz, które cechuje dobrowolność ze strony podmiotu, który ich dokonuje.</li> <li>• Oznacza to wyeliminowanie spod pojęcia nakładów świadczeń, które polegają na zachowaniu się dłużnika zgodnie z treścią zobowiązania (wyr. SN z 15.5.2001 r., I CKN 354/00).</li> <li>• Mając to na uwadze, wszystkie czynności i prace, które podjął inwestor na nieruchomości w ramach realizacji umowy z gminą nie stanowią nakładów koniecznych, gdyż stają się elementem nieruchomości (w efekcie realizacji zobowiązania).</li> <li>• W związku z tym zwrot nieruchomości na rzecz gminy nie powinien być dokonywany w oparciu o pierwotną cenę, ale w oparciu o wycenę rynkową nieruchomości, określoną na dzień złożenia oświadczenia o prawie odkupu.</li> <li>• Taki przepis znajduje się np. w art. 9a ust. 8 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, gdzie wprowadzono formę zwrotnego nabycia nieruchomości przez Krajowy Ośrodek Wsparcie Rolnictwa (na podstawie oświadczenia), jeżeli inwestor w określonym czasie nie zabudował nieruchomości w trybie przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:</li> </ul> <p><i>Nabycie nieruchomości, o którym mowa w ust. 3, następuje po cenie ustalonej na podstawie wartości rynkowej</i></p>	<p>jak i inwestorów, zrezygnowano z uregulowania prawa odkupu na poziomie ustawowym.</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			<p><i>nieruchomości, o której mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami, określonej na dzień złożenia oświadczenia o nabyciu nieruchomości, o którym mowa w ust. 3.</i></p> <p>Podstawowym bowiem celem nakładów koniecznych jest utrzymanie rzeczy w należyтым stanie, umożliwiającym normalne z niej korzystanie zgodnie z przeznaczeniem tej rzeczy, natomiast w tym przypadku mamy do czynienia z realizacją zobowiązań umownych.</p>	
30.	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Art. 11 ust. 1	<p>Proponujemy dodanie nowego punktu o treści: „3) społeczną agencję najmu.”</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Wprowadzenie takiego uzupełnienia pozwoli pełniej wykorzystać potencjał społecznych agencji najmu (które mają zostać wprowadzone do polskiego porządku prawnego na mocy ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw – numer projektu z wykazu UD90). Gdyby społeczne agencje najmu mogły choć w niewielkiej części dysponować uzyskanymi w ten sposób mieszkaniami (realizując zadanie publiczne), pozwoliłoby to rozszerzyć ofertę o mieszkania o bardzo niskim czynszu przeznaczone dla osób w najtrudniejszej sytuacji.</p> <p>Dotychczasowe doświadczenia Habitat Poland wskazują, że w ofercie społecznej agencji najmu powinny być również lokale mieszkalne o czynszu znacząco niższym niż rynkowy. Pozwala to udzielać niezbędnego wsparcia mieszkaniowego gospodarstwom domowym w najtrudniejszej sytuacji.</p> <p>Wprowadzenie w art. 11 ust 1 możliwości przekazania mieszkań na rzecz społecznych agencji najmu będzie uprawnieniem, z którego gmina nie będzie musiała skorzystać. Niemniej jednak, mając taką możliwość, w razie występowania potrzeby przyjęcia takiego rozwiązania, gmina będzie mogła je wykorzystać, aby jak najlepiej kształtować wsparcie mieszkaniowe na swoim obszarze.</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>W polskim systemie prawa nie funkcjonuje pojęcie społecznych agencji najmu. Sygnalizowane zagadnienie będzie analizowane po wejściu w życie przepisów wprowadzających ten model pośrednictwa do systemu prawnego.</p>



Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			<p>Przy uwzględnieniu tej uwagi konieczne będą modyfikacje w planowanych zmianach ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (art. 16 projektu). Wydaje się, że wobec planowanego wprowadzenia odrębnych zmian w tej ustawie w związku z działaniem społecznych agencji najmu (zgodnie z projektem UD90), przy dopuszczeniu przekazywania niektórych lokali mieszkalnych pozyskanych w ramach rozliczenia „lokal za grunt” należy wyłączyć społeczne agencje najmu z tych uregulowań. Zatem we wszystkich przypadkach, gdzie obecnie w art. 16 projektu wprowadza się odwołania do art. 11 ust. 1 ustawy „lokal za grunt”, należałoby wskazać art. 11 ust. 1 pkt 1 – 2 tej ustawy.</p>	
31.	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Art. 11 ust. 2	<p>Proponujemy, aby nie regulować szczegółowo zasad wynajmu mieszkań powstających w ramach programu „lokal za grunt”, pozostających w gestii spółek komunalnych (i ewentualnie społecznych agencji najmu), ponieważ są one podmiotami realizującymi lokalną politykę mieszkaniową i gmina powinna mieć prawo ustalania zasad wynajmu tych mieszkań.</p> <p>Często lokale te będą tworzyły mieszkaniowy zasób gminy i będą poddane regulacjom tego sektora. W innych przypadkach – mieszkań w gestii niektórych spółek komunalnych - nie wydaje się potrzebnym zapis zobowiązujący do uwzględniania kryteriów pierwszeństwa, o których mowa w art. 8 ust. 2 pkt 1–4 i 6–13 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Gminy, jeśli uznają to za potrzebne, mogą nałożyć tym spółkom takie kryteria, mogą też regulować zasady najmu w inny sposób, dostosowując je do lokalnego programu mieszkaniowego.</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Z uwagi na fakt, że najemcy lokali przekazanych przez inwestora będą mogli ubiegać się o dopłaty do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na Start”, wprowadzono kryteria dostępu do tych mieszkań niemal tożsame z kryteriami obowiązującymi w ramach ogólnych zasad programu „Mieszkanie na Start”.</p>
32.	Bank Gospodarstwa Krajowego	Art. 14 pkt 2	<p>W art. 2 w pkt 5 Ustawy z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem (...) proponujemy po ppkt f) dodać: ppkt g) w brzmieniu: „komunalną infrastrukturę techniczną lub społeczną”.</p>	<p><b>Uwaga uwzględniona</b></p> <p>W pkt 5 po literze f dodano literę g o brzmieniu: „g) komunalną infrastrukturę techniczną lub infrastrukturę społeczną”.</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
33.	Bank Gospodarstwa Krajowego	Art. 14 pkt 2 lit. b	<p>Proponujemy doprecyzowanie definicji infrastruktury technicznej i społecznej – pojęcie jest bardzo pojemne znaczeniowo, funkcjonuje w kilku ustawach, jak również jest używane w języku publicystycznym, definicja w projekcie ustawy „obiekty budowlane służące wykonywaniu zadań własnych gminy lub powiatu obejmujących sprawy dróg, ulic, mostów, placów, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych oraz lokalnego transportu zbiorowego” pozostawia duży margines swobody interpretacyjnej; odpowiednio sformułowanie „obiekty budowlane służące wykonywaniu zadań własnych gminy lub powiatu obejmujących sprawy ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury, kultury fizycznej i turystyki oraz zieleni i zadrzewień” jest odwołaniem do katalogu wymienionego w art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w którym określony jest zakres zadań własnych gminy w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty. W projekcie ustawy w definicji infrastruktury społecznej wymienia się m.in. obiekty budowlane służące wykonywaniu zadań obejmujących sprawy pomocy społecznej, przy czym w art. 7 ust. 1 pkt. 6 ustawy o samorządzie gminnym, w którym wymienia się zadania własne obejmujące sprawy pomocy społecznej, dodano słowa: „w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych”, natomiast w projekcie pominięto to rozwinięcie. Czy oznacza to, że inaczej należy interpretować termin „sprawy pomocy społecznej”? Jaki jest zakres rzeczowy tego terminu?</p>	<p><b>Komentarz do uwagi:</b></p> <p>Definicje zaproponowane przez projektodawcę zostały stworzone wyłącznie na potrzeby <i>ustawy o finansowym wsparciu (...)</i>. Wynika to z bezpośredniego, ścisłego połączenia dofinansowania na infrastrukturę z realizacją rządowych programów mieszkaniowych. Intencją projektodawcy jest objęcie dofinansowaniem wyłącznie infrastruktury wskazanej w definicji. Definicje te zostały zmienione w stosunku do pierwotnej wersji i aktualnie wskazują wprost na zadania własne gminy wskazane w art. 7 ust. 1 pkt 2, 3 i 4 oraz pkt 5, 6, 8-10 i 12 <i>ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym</i>. Utworzenie definicji w oparciu o katalog zadań własnych gminy ma na celu zachęcenie gmin do podejmowania przedsięwzięć – zarówno mieszkaniowych jak i infrastrukturalnych celem zwiększenia ich zasobu mieszkaniowego. W opinii projektodawcy, taki sposób sformułowania definicji eliminuje wątpliwości co do ich interpretacji.</p>
34.	Bank Gospodarstwa Krajowego	Art. 14 pkt 3	<p>W art. 5b ust. 1 niezbędne jest doprecyzowanie, jak należy rozumieć zapis „jeżeli realizacja tego przedsięwzięcia jest powiązana z realizacją...”. Czy oznacza to, że przedsięwzięcie mieszkaniowe i przedsięwzięcie infrastrukturalne ma zostać objęte jedną decyzją pozwolenia na budowę, czy połączenie jest funkcjonalno-użytkowe, tzn. przedsięwzięcie infrastrukturalne będzie służyło mieszkańcom inwestycji mieszkaniowej, czy winien zachodzić jakiś stosunek</p>	<p><b>Komentarz do uwagi:</b></p> <p>Projektodawca wskazuje na powiązanie funkcjonalno-użytkowe przedsięwzięcia infrastrukturalnego z przedsięwzięciem mieszkaniowym.</p> <p>Odnosząc się z kolei do stosunku proporcjonalności, należy zauważyć, że</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			proporcjonalności skali przedsięwzięcia mieszkaniowego i infrastrukturalnego?	projektodawca nie zawarł takiego kryterium. Natomiast zasada proporcjonalności została wprowadzona w stosunku do wysokości wsparcia, albowiem zgodnie z projektowanym przepisem art. 13 ust. 5 jego wysokość jest równa iloczynowi 10% kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego oraz liczby przedsięwzięć lub inwestycji, o których mowa w art. 5b ust. 1 pkt 1-5, z którymi powiązane jest przedsięwzięcie infrastrukturalne. W związku z tym, gdy jedno przedsięwzięcie infrastrukturalne ma być powiązane z kilkoma przedsięwzięciami mieszkaniowymi, wówczas wysokość wsparcia udzielonego na przedsięwzięcie będzie odpowiednio większa.
35.	Bank Gospodarstwa Krajowego	Art. 14 pkt 3	<p>W art. 5b ust. 2 projekt ustawy zakłada możliwość aplikowania o finansowanie na realizację przedsięwzięć infrastrukturalnych do 5 lat od dnia oddania do użytkowania inwestycji mieszkaniowej.</p> <p>Finansowe wsparcie na przedsięwzięcie może być udzielone jednokrotnie w zakresie przedsięwzięcia albo inwestycji – czy „jednokrotność” dotyczy danej inwestycji mieszkaniowej, czy poszczególnych rodzajów komunalnej infrastruktury technicznej? Jak w tym kontekście należy traktować limit wsparcia określony w art. 13 ust. 5? Czy należy ten limit rozumieć jako przewidywaną pulę wsparcia, która będzie pomniejszana wraz z kolejnym wnioskiem na dany rodzaj infrastruktury (zakładając, że inwestor będzie realizował kolejne etapy przedsięwzięć infrastrukturalnych – w zakresie różnych rodzajów infrastruktury)?</p>	<p><b>Komentarz do uwagi:</b></p> <p>Finansowe wsparcie na przedsięwzięcie infrastrukturalne może być udzielone jednokrotnie w zakresie danego przedsięwzięcia mieszkaniowego albo inwestycji mieszkaniowej. Oznacza to, że dla jednej inwestycji mieszkaniowej wniosek o wsparcie na przedsięwzięcie infrastrukturalne może być złożony raz. Projektodawca nie przewiduje możliwości złożenia kilku wniosków lub jednego wniosku o dofinansowanie na kilka przedsięwzięć infrastrukturalnych dla jednej inwestycji mieszkaniowej, nawet jeżeli ich łączna wartość byłaby mniejsza lub równa proponowanemu limitowi wskazanemu w art. 13 ust. 5. Natomiast przedsięwzięcie infrastrukturalne będzie mogło dotyczyć kilku przedsięwzięć lub inwestycji mieszkaniowych. Wówczas, zgodnie ze zmodyfikowanym projektem ustawy, wysokość wsparcia</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
				udzielonego na przedsięwzięcie będzie się odpowiednio, proporcjonalnie do zaangażowania gminy, zwiększać.
36.	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Art. 14 pkt 3	W zakresie projektowanego art. 5b ust. 1 o finansowym wsparciu [...]: Zastrzeżenia budzi wyłączenie z możliwości uzyskania wsparcia na przedsięwzięcia infrastrukturalne spółek komunalnych nie będących spółkami jednoosobowymi. W większości programów rządowych kryterium wystarczającym jest posiadanie kontroli nad spółką przez gminę, tj. ponad 50% głosów na walnym zebraniu udziałowców/akcjonariuszy. Proponujemy rewizję tego założenia.	<p><b>Komentarz do uwagi:</b></p> <p>Art. 2 pkt 5 <i>ustawy o finansowym wsparciu (...)</i> przewiduje, że przez pojęcie beneficjenta wsparcia należy rozumieć gminę, jednoosobową spółkę gminną (...), związek międzygminny, powiat, organizację pożytku publicznego oraz spółkę celową. Niemniej jednak, po uwzględnieniu uwag zgłoszonych w ramach konsultacji publicznych, aktualnie finansowe wsparcie udzielane będzie: (1) gminie albo związkowi międzygminnemu, jako beneficjentowi wsparcia, w przypadku gdy inwestycję infrastrukturalną będzie realizowała gmina bądź związek międzygminny, lub (2) gminie albo związkowi międzygminnemu, jako beneficjentowi wsparcia na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego realizowanego przez inwestora, który realizuje przedsięwzięcie albo inwestycję, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5 lub jednoosobową spółkę gminną, której gmina przekazała realizację jednego z zadań własnych gminy, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2, 3, 4, 5, 6, 8-10 i 12 <i>ustawy o samorządzie gminnym</i>.</p>
37.	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Art. 14 pkt 3	W zakresie projektowanego art. 5b ust. 3 o finansowym wsparciu [...]: Pewną wątpliwość budzi wyłączenie z katalogu inwestycji objętych dofinansowaniem w zakresie części kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego realizowanego przez inwestora, przedsięwzięć albo inwestycji, o których mowa w projektowanym art. 5b ust. 1 pkt 2. Są to przedsięwzięcia z zakresu tworzenia lokali mieszkalnych zwiększających mieszkaniowy zasób gminy oraz tworzenia lub poprawy jakości noclegowni lub schronisk dla osób	<p><b>Komentarz do uwagi:</b></p> <p>Projektodawca daje możliwość ubiegania się o finansowe wsparcie na przedsięwzięcie infrastrukturalne w wymienionych przypadkach. Po zmianach w projekcie kwestię tę reguluje przepis art. 5b ust. 2, zgodnie z którym finansowego wsparcia udziela się również gminie albo związkowi międzygminnemu, jako</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			bezdolnych. Postulujemy rewizję tego założenia i umożliwienie gminom korzystania z dofinansowania przedsięwzięć infrastrukturalnych w tym zakresie, realizowanych przez inwestorów.	beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego realizowanego przez inwestora, który realizuje przedsięwzięcie albo inwestycję, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, lub jednoosobową spółkę gminną, której gmina przekazała realizację jednego z zadań własnych, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2, 3, 4-6, 8-10 i 12 <i>ustawy o samorządzie gminnym</i> .
38.	Bank Gospodarstwa Krajowego	Art. 14 pkt 4	W art. 13 ust. 1 pkt 6) proponujemy podwyższenie wysokości wsparcia z 10% kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego do 25% – w przypadkach, o których mowa w art. 5b.	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Zaproponowana przez projektodawcę wysokość wsparcia jest optymalna, biorąc pod uwagę wysokość środków finansowych przeznaczonych w budżecie na realizację programów mieszkaniowych.</p> <p>Wnioskodawca ma możliwość pośredniego podwyższenia tego limitu poprzez zwrócenie się o dofinansowanie na jedno przedsięwzięcie infrastrukturalne, które będzie powiązane użytkowo z kilkoma przedsięwzięciami mieszkaniowymi, a wówczas – zgodnie z projektowanym art. 13 ust. 5 – wysokość wsparcia będzie się zwiększać w zależności od ilości przedsięwzięć lub inwestycji mieszkaniowych, z którymi powiązane jest przedsięwzięcie infrastrukturalne.</p>
39.	Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami	Art. 14 pkt 4 lit. a	Proponujemy zwiększenie bezzwrotnego finansowego wsparcia, jakie może uzyskać gmina, związek międzygminny, spółka gminna albo powiat w zakresie przedsięwzięcia infrastrukturalnego, z 10 % kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego nawet w przypadku małych gmin do 50 %. Dla funduszu dopłat nie będą to duże obciążenia natomiast dla gmin, szczególnie małych takie wsparcie będzie miało znaczenie bardzo istotne.	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Zaproponowana przez projektodawcę wysokość wsparcia jest optymalna, biorąc pod uwagę wysokość środków finansowych przeznaczonych w budżecie na realizację programów mieszkaniowych.</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
				<p>Wnioskodawca ma możliwość pośredniego podwyższenia tego limitu poprzez zwrócenie się o dofinansowanie na jedno przedsięwzięcie infrastrukturalne, które będzie powiązane użytkowo z kilkoma przedsięwzięciami mieszkaniowymi, a wówczas – zgodnie z projektowanym art. 13 ust. 5 – wysokość wsparcia będzie się zwiększać w zależności od ilości przedsięwzięć lub inwestycji mieszkaniowych, z którymi powiązane jest przedsięwzięcie infrastrukturalne.</p>
40.	Bank Gospodarstwa Krajowego	Art. 14 pkt 5	<p>Zaproponowane w projekcie ustawy zmiany wymagają rozszerzenia pojęcia kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 14 ustawy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. sieci technicznych (obecnie ustawa przewiduje finansowanie jedynie przyłączy technicznych),</li> <li>b. dróg gminnych (obecnie ustawa przewiduje finansowanie jedynie: przejazdów /dróg wew./ wraz z niezbędnymi zjazdami z drogi publicznej),</li> <li>c. obiektów i urządzeń związanych z obiektem budowlanym stanowiącym przedmiot przedsięwzięcia (niebędącym budynkiem mieszkalnym) – obecnie wymienione w art. 14 ust. 1 pkt 1 tiret 2 obiekty i urządzenia związane z budynkiem co do zasady określają urządzenia stanowiące elementy zagospodarowania terenu wokół budynków mieszkalnych, natomiast obiekty infrastruktury technicznej i infrastruktury społecznej mogą podlegać innym zasadom w zakresie dostosowania tych obiektów do potrzeb społeczności.</li> </ol>	<p><b>Komentarz do uwagi:</b></p> <p>Należy zauważyć, że projektowany art. 14 <i>ustawy o finansowym wsparciu</i> (...) przewiduje, że w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4, art. 4 oraz art. 5b, do kosztów przedsięwzięcia zalicza się: a) koszty materiałów i robót budowlanych niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia (...), b) koszty wykonania czynności specjalistycznych (...), c) koszty przygotowania terenu. Wskazanie w przepisie na poszczególne czynności ma charakter przykładowy, który nie wyklucza finansowania innych rzeczy lub czynności, niezbędnych do zrealizowania przedsięwzięcia. Biorąc pod uwagę stopień skomplikowania przedsięwzięć oraz możliwość decydowania beneficjenta dofinansowania o dokładnych cechach przedsięwzięcia, ustawodawca nie jest w stanie wskazać wszystkich poszczególnych elementów składających się na przedsięwzięcia, dlatego też przepis stanowi o zakwalifikowaniu wszystkich kosztów materiałów i robót niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia. Jeżeli zatem koszt wykonania np. sieci technicznych jest niezbędny dla realizacji przedsięwzięcia, to zalicza się on do kosztów przedsięwzięcia.</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
41.	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Art. 14 pkt 10	<p>W zakresie projektowanego art. art. 21 ust. 1 pkt 6 o finansowym wsparciu [...]: Postulujemy, aby nie wprowadzać zobowiązania do utrzymania przez 15 lat przedmiotu inwestycji infrastrukturalnej w niezmienionym stanie lub skrócić zakładany okres.</p> <p>Projektowana treść nowego pkt 6 w art. 21 ust. 1 sprowadza się do zakazu zbycia lub zmiany przeznaczenia komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej. Szczególnie wobec obiektów infrastruktury społecznej – w związku z dynamicznymi zmianami demograficznymi, zmianami systemu edukacji – zasadną może być zmiana funkcji danego obiektu wcześniej, niż po 15 latach.</p>	<p><b>Uwaga uwzględniona</b></p> <p>Projektodawca rezygnuje z wymogu utrzymania wskazanej infrastruktury przez okres 15 lat.</p>
42.	Bank Gospodarstwa Krajowego	Art. 17	<p>W odniesieniu do przedsięwzięć w zakresie komunalnej infrastruktury technicznej obejmujących drogi gminne proponujemy wprowadzenie możliwości łączenia wsparcia przewidzianego w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (zmienianej art. 14 projektu ustawy) z finansowaniem udzielonym na podstawie ustawy z dnia 23 października 2018 r. o Funduszu Dróg Samorządowych.</p> <p>Obecnie jednostka samorządu terytorialnego może otrzymać ze środków Funduszu Dróg Samorządowych dofinansowanie zadania w wysokości do 80% kosztów. Wysokość dofinansowania ustala się, biorąc pod uwagę dochody własne danej JST. Zgodnie z art. 17 ustawy o Funduszu Dróg Samorządowych środki własne JST przeznaczone na realizację zadania nie mogą obejmować środków pochodzących z budżetu państwa oraz z budżetu Unii Europejskiej. Wobec takiej asymetrii wysokości oferowanego wsparcia proponujemy uwzględnić możliwość korzystania z tych dwóch źródeł dofinansowania kumulatywnie, a nie na zasadzie wyboru jednego z nich (zasadnicza różnica wysokości dofinansowania).</p>	<p><b>Uwaga uwzględniona</b></p> <p>Projektodawca dokonał zmiany w art. 17 <i>ustawy o Funduszu Dróg Samorządowych</i>, która wprowadza wyjątek od zasady wskazanej w ww. przepisie, umożliwiając zaliczenie środków wypłaconych z Funduszu Dopłat na podstawie art. 5b <i>ustawy o finansowym wsparciu (...)</i> do środków własnych jednostek samorządu terytorialnego.</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
43.	Polska Izba Inżynierów Budownictwa	Art. 17 pkt 1	<p>Nie jest zrozumiałe, jaki jest zakres pojęcia „teren inwestycyjny”, o którym mowa w art. 24 ust. 1 pkt 5. Pojęcie „teren inwestycyjny” nie jest – jak się wydaje – zdefiniowane w przepisach powszechnie obowiązującego prawa, pojawia się jedynie w dokumentach związanych z realizacją programów operacyjnych przez samorząd województwa. Nie wiadomo, czy dotyczy ono tylko terenów wskazanych w planie zagospodarowania przestrzennego jako tereny przeznaczone pod inwestycje (plany te w wielu gminach obejmują niewielką część obszaru gminy). Zdefiniowane jest natomiast pojęcie „grunty rolne zabudowane”, „grunty zabudowane i zurbanizowane” oraz ogólne pojęcie „użytki gruntowe” (§ 68 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków). Poprawa dostępności użytków gruntowych – w szczególności jeśli chodzi o tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy – ma na celu właśnie zwiększenie atrakcyjności tych obszarów i zainteresowanie nimi potencjalnych inwestorów tak, żeby zdecydowali się rozpocząć na tych obszarach inwestycje. Ponadto należy poprawiać dostępność gruntów już zabudowanych, np. poprzez realizowanie nowych inwestycji służących rozwojowi transportu publicznego, zwłaszcza spełniającego wymogi dotyczące ekologii (kolej, metro, linie tramwajowe). Proponuję się zmianę brzmienia art. 24 ust. 1 pkt 5 i dodanie pkt 6:</p> <p style="padding-left: 40px;">„5) poprawę dostępności gruntów rolnych zabudowanych, gruntów zabudowanych i zurbanizowanych oraz innych użytków gruntowych poprzez realizację inwestycji celu publicznego;</p> <p style="padding-left: 40px;">6) poprawę dostępności (...).”;</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Pojęcie terenu inwestycyjnego funkcjonuje w obowiązującej <i>ustawie z dnia 23 października 2018 r. o Funduszu Dróg Samorządowych</i>. Proponowana zmiana wykracza poza zakres przedmiotowy projektu.</p>
44.	Polska Izba Inżynierów Budownictwa	Art. 18 pkt 2	<p>Wydaje się, że w hipotezie projektowanego przepisu rozpoczęcie realizacji przedsięwzięcia lub inwestycji, względnie przyczynienie się do takiego rozpoczęcia, powinno stanowić kryterium oceny oferty, jeśli nastąpiło w ciągu 24 miesięcy przed dniem złożenia oferty, a nie wniosku (mowa jest o otwartym konkursie ofert i kryteriach oceny tych ofert)</p>	<p><b>Uwaga uwzględniona</b></p>



Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			„5) rozpoczęcie realizacji lub przyczynienie się do rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia lub inwestycji, o których mowa w art. 5b ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, w okresie 24 miesięcy przed dniem złożenia <b>oferty</b> - w przypadku, gdy <b>oferentem</b> jest gmina.”.	
<b>Uwagi do uzasadnienia</b>				
1.	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Str. 2	<p>Argument na rzecz proponowanych regulacji prawnych w postaci rocznych danych o obrocie gruntami na cele mieszkaniowe jest dyskusyjny. Zwracamy uwagę, że w tekście uzasadnienia projektu ustawy zakradł się błąd – dwukrotnie wymieniono budownictwo wielorodzinne; powinno być: W 2018 r. gminy przekazały pod budownictwo mieszkaniowe 874 ha, z czego 714,5 ha pod budownictwo jednorodzinne oraz 160,1 ha pod budownictwo wielorodzinne.</p> <p>Po pierwsze, fakt przekazania w jednym roku 874,6 ha gruntów pod inwestycje mieszkaniowe (3,1% zasobu gruntów pod budownictwo mieszkaniowe) trudno ocenić w kontekście polityki gospodarowania mieniem przez gminy. Wyraźnie dominują transfery gruntów pod budownictwo jednorodzinne - 714,5 ha, wobec 160,1 ha na wielorodzinne. Zasoby gruntów pozostające w gestii gmin też są przeznaczone w większości na budownictwo jednorodzinne (78,1%).</p> <p>Po drugie, sytuacja w zakresie dostępności gruntów na cele mieszkaniowe jest silnie zindywidualizowana w gminach i ogólne statystyki publikowane przez GUS nie odnoszą się do podstawowej relacji popytu i podaży na rynkach lokalnych, o zróżnicowanej atrakcyjności dla inwestorów i zróżnicowanej skali i strukturze gminnych nieruchomości. Wydaje się zatem, że efekty rzeczowe proponowanego programu „lokal za grunt” określonego w projekcie ustawy o rozliczaniu ceny lokali w cenie nieruchomości zbywanych</p>	<p><b>Komentarz do uwagi</b></p> <p>Dokonano korekty danych w zakresie wskazanym przez uwagodawcę.</p> <p>Ze względu na zaproponowanie nowego i, w polskich warunkach, unikalnego instrumentu wykorzystania gruntów gmin, potencjalne efekty oszacowano ostrożnie. Ostatecznie o powodzeniu zaproponowanego modelu zadecyduje aktywność samorządów gminnych, które mając do dyspozycji przejrzysty model “lokal za grunt” mogą zwiększyć podaż nieruchomości przeznaczanych do obrotu pod budownictwo wielorodzinne.</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			z gminnego zasobu nieruchomości będą niewielkie z uwagi na ograniczony zasób nieruchomości gmin dogodny do przeznaczenia na sprzedaż, różnorodną politykę gmin w gospodarowaniu gminnym zasobem nieruchomości, złożoność proponowanego procesu rozliczania i brak instrumentu zachęty ze strony państwa do realizacji tego typu projektów. Potwierdzają to ostrożne oceny efektów regulacji podane w OSR.	
2.	Fundacja Habitat for Humanity Poland	Str. 3, cele	<p>Proponujemy uzupełnić listę celów, które zostały przewidziane dla projektowanej ustawy o nowy cel:</p> <p>„podjęcie działań w obszarze społecznym zmierzających do zapewnienia mixu społecznego na osiedlach mieszkalnych oraz przeciwdziałania gettoizacji.”</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Działania polegające na pozyskiwaniu lokali mieszkalnych w nowopowstających inwestycjach, które będą zwiększały gminny zasób mieszkaniowy powinny być prowadzone z uwzględnieniem celu jakim jest dążenie do zapewnienia mixu społecznego. Pozyskiwanie mieszkań od różnych inwestorów, zlokalizowanych w różnych inwestycjach niewątpliwie będzie się przyczyniać do osiągnięcia takiego stanu.</p> <p>Skoro w projekcie ustawy wskazano korzyść dla gmin w postaci „możliwość[ci] kształtowania korzystnego mixu społecznego na osiedlach mieszkalnych (budowanie społeczności złożonej z rodzin reprezentujących różny status finansowy, a często też kulturowy, przeciwdziałające zjawisku gettoizacji)”, warto aby te założenia zostały również uznane za cel wprowadzanych przepisów. W krajach Zachodniej Europy, gdzie model <i>inclusionary housing</i> funkcjonuje od lat wskazywane są dwa cele: (i) możliwość zwiększenia zasobów mieszkań dostępnych cenowo oraz (ii) właśnie zapewnienie mixu społecznego. Warto zatem, aby również w konsultowanej ustawie wprost wskazać taki cel.</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Wskazany cel jest jedną ze składowych celu wsparcia samorządów gminnych w realizacji ich zadań, w tym polityki mieszkaniowej.</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
3.	Związek Gmin Wiejskich RP	Str. 15, Art. 10	Wspomniany artykuł bardzo pobieżnie został opisany w uzasadnieniu. Z uwagi na możliwość wystąpienia poważnych skutków finansowych, gminy w swoich budżetach powinny nieć zarezerwowane środki na odkup lokali wraz z nieruchomością do momentu przekazania lokali przez inwestora.	<b>Komentarz do uwagi:</b> W wyniku uwag zgłoszonych w toku konsultacji publicznych, zarówno ze strony samorządowej jak i inwestorów, zrezygnowano z uregulowania prawa odkupu na poziomie ustawowym.
<b>Uwagi do OSR</b>				
1.	-	-	-	-
<b>Uwagi do projektu ustawy o rozliczaniu ceny lokali w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości zgłoszone w ramach konsultacji publicznych (projekt z dnia 10 lipca 2020 r. przedstawiony w ramach etapu opiniowania przez KWRiST)</b>				
<b>Uwagi ogólne</b>				
1.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	-	Projekt ustawy dotyczy jednej z szeregu inicjatyw legislacyjnych, które mają przyczynić się do aktywizacji podmiotów działających w sferze mieszkaniowej i do zwiększania efektów budownictwa mieszkaniowego. Zakłada on wdrożenie nowego mechanizmu służącego ograniczeniu barier w pozyskiwaniu nieruchomości gruntowych pod szeroko rozumiane inwestycje pod roboczą nazwą „Grunt za Mieszkanie”. Wprowadza możliwość nabywania nieruchomości gminnych na cele inwestycyjne z rozliczeniem w cenie tych nieruchomości ceny lokali mieszkalnych lub użytkowych przekazywanych gminie przez nabywcę nieruchomości. Lokale będą mogły być wykorzystywane przez gminę wyłącznie do realizacji jej zadań własnych, tj. lokale mieszkalne będą mogły przeznaczone na wynajem osobom o niskich dochodach gospodarstw domowych lub prowadzenie w nich mieszkań chronionych, a lokale użytkowe będą służyły zaspokajaniu potrzeb mieszkańców danego osiedla mieszkaniowego lub zespołu budynków w sferze zadań własnych gminy.  Największą zaletą wprowadzenia nowego mechanizmu jest bez wątpienia uzyskanie tzw. mixu społecznego, szczególnie	<b>Komentarz do uwagi:</b> Projektowane rozwiązania nie są dedykowane wyłącznie miastom, ale również mniejszym miejscowościom, w których dominuje zasób jednorodzinny. Niezależnie od tego to gmina podejmuje decyzję, jakiego rodzaju zasobu oczekuje. Czyni to po przeprowadzeniu oceny potrzeb lokalnej wspólnoty i analizy potencjału ekonomicznego planowanej inwestycji w kontekście np. planów rozwojowych gminy i jej możliwości finansowych.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			<p>w przypadku budowania wielorodzinnych budynków mieszkalnych lub nawet małych domów mieszkalnych. Dzięki realizacji przez Inwestora w jednym zespole mieszkań do dyspozycji gminy i mieszkań na sprzedaż lub najem na wolnym rynku mieszkańcy stworzą społeczność złożoną z rodzin reprezentujących różny status finansowy, a często też kulturowy. Pozwoli to unikać powstania w mieście gett czy to ubóstwa czy to zamożności.</p> <p>Ponadto proponowany mechanizm spowoduje zmaksymalizowanie efektu rzeczowego wynikające z większej sprawność w efektywności prywatnego inwestora w porównaniu z gminą.</p> <p>Oczywiście w każdym wypadku trzeba byłoby najpierw sprawdzić jaki sposób pozyskania nowych mieszkań jest dla gminy optymalny - finansowanie zwrotne, dopłaty z FD, kredyt komercyjny itp. - czy „lokal za grunt”. Ale to podstawowa zasada działania gospodarnego.</p> <p>Zwracamy szczególną uwagę na to, że nie znajduje uzasadnienia wprowadzenie możliwości pozyskiwania przez gminy jednorodzinnych budynków mieszkalnych, w którym nie wyodrębniono lokalu. Gmin nie stać za koszty wynikające z eksploatacji i remontów budynków jednorodzinnych. Nawet gdy będą one zlokalizowane w domach dwumieszkaniowych. Z uwagi na oczekiwania mieszkańców i charakter zabudowy w gminach wiejskich lub miejsko-wiejskich wydaje się, że dopuszczenie możliwości pozyskania jednorodzinnych budynków mieszkalnych byłby rozwiązaniem optymalnym, ale wyłącznie dla inwestora i mieszkańców. Jednakże najistotniejsze znaczenie w tym przypadku mają koszty bieżącego utrzymania budynków związane z wydatkami obciążającymi gminę (budynki te wchodziłyby w skład komunalnego zasobu mieszkaniowego), które są znacząco wyższe od kosztów bieżącego utrzymania lokali w budynkach wielorodzinnych. Ponadto należy nie zapominać, że mieszkania wchodzące w skład komunalnego zasobu mieszkaniowego powinny być wynajmowane rodzinom o bardzo niskich i stosunkowo niskich dochodach gospodarstw domowych, których zdolność czynszowa jest</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			ograniczona pomimo dostępnych instrumentów wspierających gospodarstwa domowe w ponoszeniu wydatków na mieszkanie.	
<b>Uwagi do projektu ustawy</b>				
1.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Art. 4 ust. 3	Należy jednoznacznie wskazać czy uchwała rady gminy powinna dotyczyć wyłącznie nieruchomości, które zostaną przekazane gminie w ramach rozliczenia ceny nabytej przez inwestora nieruchomości gruntowej, czy też będzie obejmowała wszystkie nieruchomości położone na nabytej działce gruntu.	<b>Komentarz do uwagi:</b> W przepisie wskazano, że mowa tu o lokalach/budynkach przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”.
2.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Art. 4 ust. 3pkt 3	Uchwała rady gminy musiałaby precyzyjnie określać standardy wykonczenia m.in. wyposażenie i wykończenie. Wymagałoby to sporządzenia co najmniej koncepcji przed przetargiem. Wówczas cała operacja staje się bliższa zamówieniu publicznemu. A oczywista korzyść wynikająca z nieposiadanych przez urząd gminy umiejętności minimalizacji kosztów i maksymalizacji efektów rzeczowych zostanie stracona. Uważamy, że kompetencje rady, ze względów praktycznych, powinny być bardziej ogólne. Ponadto należy doprecyzować czy określenie minimalnego standardu wykończenia dotyczy całej inwestycji czy też tylko lokali, które zostaną przekazane gminie w ramach rozliczenia ceny nabycia działki budowlanej.	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> Obowiązek sporządzenia koncepcji architektoniczno-budowlanej nie wynika z projektu. Ponadto przepis ten zawiera katalog otwarty elementów, jakie składają się na minimalny standard zasobu. Gmina może zatem określić wymagania, jakie w kontekście planowanego przeznaczenia tych lokali/budynków najbardziej odpowiadają jej potrzebom, w tym potrzebom członków lokalnej wspólnoty. Niezależnie od powyższego, w przepisie wskazano, że mowa tu o lokalach/budynkach przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”.
3.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Art. 4 ust. 4	W zdaniu pierwszym spójnik „lub” proponuje się zastąpić spójnikiem „i”.	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> Przekazywany przez inwestora zasób nie zawsze będzie obejmował zarówno lokale, jak i budynki bez wyodrębnionych lokali.

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
4.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Art. 4 ust. 5	<p>Ustawa zakłada, między innymi, możliwość, że gmina przekazuje grunt a inwestor zobowiązuje się przekazać gminie lokale/budynki, które dopiero powstaną w innej lokalizacji niż ta, na której położony jest przekazywany grunt. Należy zatem w przepisach przewidzieć, poza podstawową zasadą realizacji mieszkań dla gminy na gruncie przekazywanym inwestorowi, dwa warianty możliwych rozwiązań w sytuacji, gdy budynki/ mieszkania lokalizowane będą poza nieruchomością będącą przedmiotem przekazania. Jeden to zamiana - gdy lokale/budynki wybudowane na innej inwestycji przekazywane są równolegle z przekazaniem gruntu inwestorowi i druga - gdy lokale/budynki, które mają zostać przekazane gminie jeszcze nie zostały wybudowane, ale mają powstać na innej lokalizacji - wówczas będzie to jedna z dwóch możliwych wersji obrotu nieruchomościami jako zbycie gminnego gruntu z rozliczeniem "lokal za grunt". Z uwagi na to, że zaletą nowego mechanizmu jest powstawanie osiedli lub zespołów mieszkaniowych z tzw. mixem społecznym, to należy wprowadzić zasadę, że przekazywane gminie lokale/budynki zarówno w lokalizacji na gruncie będącym przedmiotem przekazania jaki i te w innej lokalizacji powinny znajdować się w jednym budynku/zespole co nieruchomości przeznaczone do zbycia lub najmu na wolnym lub regulowanym rynku (deweloperskie, spółdzielcze, tbs).</p> <p>Ponadto należy w punkcie 2) tego ustępu spójnik „lub” zastąpić spójnikiem „i”.</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>W projekcie przyjęto, że przetarg dotyczy sprzedaży nieruchomości gminnej. Rozliczenie pomiędzy gminą a inwestorem zawsze ma charakter mieszany (zasobowo-gotówkowy), bez względu na to, czy przekazaniu podlega zasób powstały z wykorzystaniem zbywanej przez gminę nieruchomości czy nie.</p> <p>Odnosząc się do drugiej uwagi, decyzja w tym zakresie została pozostawiona gminie. Intencją projektodawcy było stworzenie modelu na tyle elastycznego (a przy tym respektującego zasady prawidłowej gospodarki nieruchomościami publicznymi), aby możliwe było objęcie projektowanymi rozwiązaniami zróżnicowanych lokalnych uwarunkowań, w tym różnych potrzeb i planów rozwojowych gmin.</p> <p>Odnosząc się do trzeciej uwagi, w ocenie projektodawcy istnieje możliwość przekazania zasobu spełniającego tylko jedną ze wskazanych przesłanek, np. objętego zgodą na bezobciążeniowe wyodrębnienie wyrażoną przez bank.</p>
5.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Art. 4 ust. 8	<p>W tej części projektu ustawy podaje się dwa pojęcia, tj. „na poziomie umożliwiającym zasiedlenie” oraz „na poziomie umożliwiającym rozpoczęcie użytkowania”. Należałoby określić co to oznacza umożliwiające zasiedlenie. Czy oznacza to standard deweloperski, czy też wykończenie mieszkania „pod klucz”? Oczywiście jest, że w proponowanym rozwiązaniu musimy oczekiwać lokali wykończonych „pod klucz”. Są one przeznaczone do najmu przez gminę. W najmie tym zasadą obowiązującą jest wynajem przez</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Jak wyjaśniono w uzasadnieniu, jest to standard, który pozwalałby od razu na wprowadzenie się lokatora albo rozpoczęcie używania lokalu/budynku o innym przeznaczeniu (mowa jest tu zatem o lokalu/budynku gotowym do zamieszkania/używania, wykończonym „pod klucz”). Niezależnie od tego, proponowane uzupełnienie nie pojęciem z języka prawnego (nie</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			<p>gminę lokali w pełni wykończonych.</p> <p>Nie znajduje także uzasadnienia wprowadzenie możliwości pozyskiwania przez gminy jednorodzinnych budynków mieszkalnych, w którym nie wyodrębniono lokalu. Gmin nie stać za koszty wynikające z realizacji i eksploatacji i remontów budynków jednorodzinnych. Nawet gdy będą one zlokalizowane w domach dwumieszkaniowych.</p> <p>Proponujemy w ppkcie 1) wykreślić słowa „...lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym nie wyodrębniono lokalu”.</p>	<p>posiada definicji legalnej w systemie prawa). Zasady techniki prawodawczej dopuszczają posługiwanie się określeniami nieostrymi np. w celu zapewnienia elastyczności tekstu prawnego.</p> <p>W kontekście drugiej uwagi, projektowane rozwiązania nie są dedykowane wyłącznie miastom, ale również mniejszym miejscowościom, w których dominuje zasób jednorodzinny. Niezależnie od tego to gmina podejmuje decyzję, jakiego rodzaju zasobu oczekuje. Czyni to po przeprowadzeniu oceny potrzeb lokalnej wspólnoty i analizy potencjału ekonomicznego planowanej inwestycji w kontekście np. planów rozwojowych gminy i jej możliwości finansowych.</p>
6.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Art. 6 ust. 2	<p>Proponujemy punkt 11) i 12) dotyczące skutków uchylenia się od zawarcia umowy stanowiącej podstawę przeniesienia na inwestora własności nieruchomości oraz form zabezpieczenia wykonania zobowiązań wykreślić, a ich zapisy przenieść do punktu 9) poprzez dodanie podpunktu f) i g) o treści:</p> <p>„g) skutki uchylenia się od zawarcia umowy stanowiącej podstawę przeniesienia na inwestora własności nieruchomości;</p> <p>f) formy zabezpieczenia wykonania zobowiązań.”</p> <p>Uważamy, że tak istotne decyzje jakimi są skutki uchylenia się od zawarcia umowy stanowiącej podstawę przeniesienia na inwestora własności nieruchomości oraz ustalenie i przyjęcie formy zabezpieczenia wykonania zobowiązań powinny być ujęte w uchwale rady gminy.</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Zagospodarowanie gminny zasobem nieruchomości odpowiada organ wykonawczy gminy. Przyjęte przez projektodawcę rozwiązania są w tym zakresie spójne z ustawą o gospodarce nieruchomościami.</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
7.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Art. 7 ust. 1 pkt 3	Proponujemy wykreślić słowa „budynki mieszkalne jednorodzinne, w których nie wyodrębniono lokalu”.	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Projektowane rozwiązania nie są dedykowane wyłącznie miastom, ale również mniejszym miejscowościom, w których dominuje zasób jednorodzinny. Niezależnie od tego to gmina podejmuje decyzję, jakiego rodzaju zasobu oczekuje. Czyni to po przeprowadzeniu oceny potrzeb lokalnej wspólnoty i analizy potencjału ekonomicznego planowanej inwestycji w kontekście np. planów rozwojowych gminy i jej możliwości finansowych.</p>
8.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Art. 9 ust. 1 pkt 6	<p>Formy zabezpieczenia wykonania zobowiązań wynikających z umowy oraz kary umowne wymagane przez gminę powinny być wskazane już wcześniej, a nie dopiero na etapie umowy. Naszym zdaniem są to podstawowe warunki transakcji pomiędzy gminą i inwestorem. Przy takich transakcjach najważniejsze jest zagwarantowanie wykonania zobowiązań, by uniknąć ewentualnej spekulacji. Zabezpieczenia i kary umowne po przeniesieniu własności nieruchomości na inwestora muszą być kształtowane na podstawie kodeksu cywilnego w sposób maksymalnie chroniący gminę przed niepożądanymi zachowaniami inwestora.</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Formy zabezpieczenia wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości gminnej są w aktualnym brzmieniu projektu ustalane na etapie ogłoszenia o przetargu.</p> <p>W kontekście kar umownych należy natomiast zauważyć, że istotą tej kary jest jej uzgodnienie przez strony w umowie. Jak podkreśla się w doktrynie, zastrzeżenie takiej kary „wymaga akceptacji przez obie strony umowy. Karę umowną ustanawia się bowiem w drodze dwustronnej czynności prawnej, a nie w drodze jednostronnego oświadczenia wierzyciela” (Ciszewski Jerzy (red.), Nazaruk Piotr (red.), <i>Kodeks cywilny. Komentarz</i>, 2019). Ocena skuteczności postanowienia umownego kreującego obowiązek zapłaty kary umownej podlega, podobnie jak inne aspekty umowy, kontroli sądowej.</p>



Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
9.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Art. 12 ust. 1 pkt 3 lit. a	Proponujemy wykreślić słowa „budynki mieszkalne jednorodzinne, w których nie wyodrębniono lokalu”.	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Projektowane rozwiązania nie są dedykowane wyłącznie miastom, ale również mniejszym miejscowościom, w których dominuje zasób jednorodzinny. Niezależnie od tego to gmina podejmuje decyzję, jakiego rodzaju zasobu oczekuje. Czyni to po przeprowadzeniu oceny potrzeb lokalnej wspólnoty i analizy potencjału ekonomicznego planowanej inwestycji w kontekście np. planów rozwojowych gminy i jej możliwości finansowych.</p>
10.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Art. 13	<p>W Artykule 13 projektu ustawy wprowadza się zmiany do ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń. Zmiany te opiniujemy bardzo pozytywnie. Związane są one z wprowadzeniem finansowego wsparcia na realizację komunalnej infrastruktury technicznej oraz infrastruktury społecznej, która będzie powiązana z budową mieszkań na wynajem.</p> <p>Proponowane zmiany ww. ustawy stanowią kolejny krok na drodze zwiększenia efektów budownictwa mieszkaniowego poprzez oferowanie wsparcia rządowego dla gmin oraz za pośrednictwem gmin do inwestorów realizujących budynki z mieszkaniami na wynajem o umiarkowanej wysokości czynszu najmu, którego wysokość jest regulowana ustawowo. Propozycja wsparcia finansowego dla gmin na finansowanie infrastruktury technicznej i infrastruktury społecznej bezsprzecznie stanowi kolejną formę wsparcia dla gmin i jednocześnie zachętę do inwestowania w sferze infrastrukturalnej. Proponowana forma dotacji bezzwrotnej stanowi najbardziej optymalną formę pomocy. Jednakże proponowany poziom wsparcia w wysokości 10% kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego jest zdecydowanie za niski i może nie spełnić swojej roli jako formy zachęty do inwestowania przez gminy w tej sferze. W naszej ocenie minimalna wysokość wsparcia powinna</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Zaproponowana przez projektodawcę wysokość wsparcia jest optymalna, biorąc pod uwagę wysokość środków finansowych przeznaczonych w budżecie na realizację programów mieszkaniowych.</p> <p>Wnioskodawca ma możliwość pośredniego podwyższenia tego limitu poprzez zwrócenie się o dofinansowanie na jedno przedsięwzięcie infrastrukturalne, które będzie powiązane użytkowo z kilkoma przedsięwzięciami mieszkaniowymi, a wówczas – zgodnie z projektowanym art. 13 ust. 5 – wysokość wsparcia będzie się zwiększać w zależności od ilości przedsięwzięć lub inwestycji mieszkaniowych, z którymi powiązane jest przedsięwzięcie infrastrukturalne.</p>

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MR
			<p>wynosić 20% kosztów, jeżeli założeniem projektodawców jest uzyskanie zwiększenia skali tych przedsięwzięć powiązanych z budową mieszkań na wynajem. Przesłanką do wprowadzenia tego instrumentu finansowego jest budowa osiedli mieszkaniowych z dostępem do usług społecznych w jego obrębie oraz zrównoważonego rozwoju obszarów mieszkalnych nowo realizowanych.</p>	

**ROZPORZĄDZENIE**  
**MINISTRA ROZWOJU, PRACY I TECHNOLOGII<sup>1)</sup>**

z dnia

**w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem,  
mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni,  
tymczasowych pomieszczeń, komunalnej infrastruktury technicznej i infrastruktury  
społecznej**

Na podstawie art. 19 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 i ...) zarządza się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

§ 1. Rozporządzenie określa:

- 1) szczegółowy tryb i terminy rozpatrywania wniosków o udzielenie finansowego wsparcia;
- 2) informacje, jakie zawiera wniosek o udzielenie finansowego wsparcia;
- 3) wzór formularza, o którym mowa w art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, zwanej dalej „ustawą”;
- 4) mechanizm ustalania dopuszczalnej wysokości rekompensaty, o której mowa w art. 5 ust. 5 ustawy, oraz szczegółowe warunki i tryb weryfikowania zgodności przyznawanej rekompensaty, o której mowa w art. 5 ust. 5 ustawy, z przepisami prawa Unii Europejskiej, dotyczącymi pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym.

---

<sup>1)</sup> Minister Rozwoju, Pracy i Technologii kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 6 października 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii (Dz. U. poz. 1718).

## **Rozdział 2**

### **Tryb i terminy rozpatrywania wniosków o udzielenie finansowego wsparcia oraz wzór formularza rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia**

§ 2. 1. Wniosek o finansowe wsparcie, zwany dalej „wnioskiem”, rozpatrywany jest w Banku Gospodarstwa Krajowego, zwanym dalej „Bankiem”.

2. Wniosek składa się w Banku. Za dzień złożenia wniosku za pośrednictwem operatora pocztowego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1041) uznaje się dzień nadania wniosku przesyłką rejestrowaną w placówce pocztowej tego operatora.

§ 3. 1. Zakres informacji, jakie zawiera wniosek, określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.

2. Do wniosku załącza się:

- 1) dokumenty potwierdzające prawo własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, której dotyczy przedsięwzięcie albo na której położony jest budynek, którego budowę, remont lub przebudowę zamierza się przeprowadzić w ramach realizacji przedsięwzięcia, w tym:
  - a) oryginał albo potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię wypisu i wyrysu z rejestru gruntów wszystkich działek ewidencyjnych, na których realizowane jest przedsięwzięcie, wydanego nie wcześniej niż 3 miesiące przed dniem złożenia wniosku, oraz
  - b) numer księgi wieczystej;
- 2) dokumenty potwierdzające prawo do prowadzenia robót budowlanych:
  - a) potwierdzoną przez wnioskodawcę za zgodność z oryginałem kopię decyzji o pozwoleniu na budowę opatrzonej klauzulą organu wydającego tę decyzję stwierdzającą, że decyzja stała się ostateczna lub wykonalna – jeżeli planowany zakres robót wymaga pozwolenia na budowę,
  - b) potwierdzoną przez wnioskodawcę za zgodność z oryginałem kopię zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 ust. 1 lub w art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333), oraz potwierdzoną przez wnioskodawcę za zgodność z oryginałem kopię zaświadczenia organu administracji architektoniczno-budowlanej o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 30 ust. 5aa i art. 71 ust. 4c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, albo zaświadczenia organu administracji architektoniczno-budowlanej

- o niewniesieniu w terminie sprzeciwu wobec zgłoszenia – jeżeli planowany zakres robót wymaga zgłoszenia,
- c) dokument potwierdzający prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - w przypadku, o którym mowa w art. 4 ust. 4-5 i art. 6 ust. 5 ustawy, jeżeli przedsięwzięcie jest realizowane na nieruchomości niestanowiącej własności albo niebędącej w użytkowaniu wieczystym beneficjenta wsparcia;
- 3) dokumentację projektową wykonaną zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz z przepisami wydanymi na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, w tym projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt zagospodarowania działki lub terenu z wyraźnie zaznaczonymi granicami nieruchomości, na której jest budowany budynek będący przedmiotem przedsięwzięcia, przyłączami technicznymi oraz obiektami i urządzeniami związanymi z budynkiem, a w przypadku gdy planowany zakres robót budowlanych nie przewiduje pozwolenia na budowę – dokumentację wynikającą z przepisów art. 30 ust. 2-4, 4b i 4c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, w zakresie niezbędnym do zweryfikowania następujących danych:
- a) rodzaju przedsięwzięcia,
- b) liczby:
- tworzonych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
  - mieszkań chronionych,
  - lokali mieszkalnych powstających z udziałem gminy albo związku międzygminnego w wyniku realizacji przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 i art. 5a ust. 1 ustawy,
  - tymczasowych pomieszczeń,
  - miejsc w noclegowniach, schroniskach dla bezdomnych i ogrzewalniach,
- c) powierzchni użytkowych budynków lub ich części,
- d) zakresu rzeczowo-finansowego przedsięwzięcia, z uwzględnieniem obiektów i urządzeń związanych z budynkiem, przyłączy technicznych, kosztów tych przyłączy i miejsca ich włączenia do sieci
- w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1-4 i 6, art. 4 i art. 5 ust. 1 ustawy;
- 4) dokumenty potwierdzające koszty przedsięwzięcia:
- a) kosztorys inwestorski lub kalkulację planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych, określonych w programie funkcjonalno-użytkowym,

- o których mowa w art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1843 oraz z 2020 r. poz. 288 i 1086),
- b) kopie wystawionych do dnia złożenia wniosku faktur lub kopie zawartych do dnia złożenia wniosku umów z wykonawcami robót budowlanych, usług i dostaw, w tym prac projektowych oraz nadzoru inwestorskiego, dotyczących wykonania przedsięwzięcia lub jego części,
  - c) kalkulacje własne sporządzone dla zakresu przedsięwzięcia, który nie został objęty dokumentami potwierdzającymi koszty przedsięwzięcia wymienionymi w lit. a i b
- w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1-4 i 6, art. 4, art. 5 ust. 1 i art. 5b ustawy;
- 5) w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy, potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię dokumentu potwierdzającego przewidywaną cenę sprzedaży, a jeżeli przedsięwzięcie rozpoczęte zostało przed dniem złożenia wniosku – potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego oraz potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65, 284, 471, 782 i 1709).

3. Bank, w terminie 30 dni od dnia wpływu wniosku, sprawdza, czy są spełnione wymagania dotyczące:

- 1) finansowego wsparcia - określone w art. 3-7 oraz art. 13-16 ustawy;
- 2) wniosku - określone w § 3.

4. Jeżeli wniosek nie spełnia wymagań, o których mowa w ust. 3, Bank wzywa wnioskodawcę do uzupełnienia lub poprawy wniosku, wskazując zakres uzupełnienia lub poprawy, oraz wyznacza termin na uzupełnienie lub poprawę wniosku, nie dłuższy niż 21 dni od dnia doręczenia wezwania.

5. W terminie 30 dni od dnia wpływu poprawionego wniosku lub jego uzupełnienia Bank ponownie sprawdza, czy wniosek spełnia wymagania, o których mowa w ust. 3.

6. Bank zwraca bez rozpatrzenia wniosek:

- 1) dotyczący przedsięwzięcia niespełniającego warunków do uzyskania finansowego wsparcia określonych w art. 3-7 oraz art. 13-16 ustawy;
- 2) nieuzupełniony lub niepoprawiony w terminie, o którym mowa w ust. 4.

**§ 4.** Bank kwalifikuje do udzielenia finansowego wsparcia wnioski, które spełniają wymagania określone w art. 3-7 oraz art. 13-16 ustawy i § 3.

§ 5. W terminie do końca miesiąca następującego po danym kwartale Bank podaje do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej Banku listę zakwalifikowanych wniosków.

§ 6. Wzór formularza, na którym dokonuje się rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia, jest określony w załączniku nr 2 do rozporządzenia.

### **Rozdział 3**

#### **Rekompensata z tytułu świadczenia usług publicznych**

§ 7. 1. Rekompensata, o której mowa w art. 5 ust. 5 ustawy, stanowi ekwiwalent dotacji brutto finansowego wsparcia, wyliczany przez Bank, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 11 sierpnia 2004 r. w sprawie szczegółowego sposobu obliczania wartości pomocy publicznej udzielanej w różnych formach (Dz. U. z 2018 r. poz. 461), na dzień zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

2. Rekompensata, o której mowa w ust. 1, nie może przekroczyć kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto inwestora wynikających ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, z uwzględnieniem rozsądnego zysku.

3. Poziom kosztów netto wynikających ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym jest obliczany według wzoru:

$$KN = \sum_{i=1}^n \frac{K\text{UOIG}_i - P\text{UOIG}_i}{(1 + r_b)^i}$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

KN – koszty netto wynikające ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym,

KUOIG – koszty inwestora związane z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym, o których mowa w ust. 4 i 5,

PUOIG – przychody inwestora związane z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym, o których mowa w ust. 6,

i - i-ty rok okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 8 ustawy,

n - ostatni rok okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 8 ustawy,

$r_b$  – stopa bazowa publikowana przez Komisję Europejską<sup>2)</sup>, obowiązująca na dzień zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

4. Do kosztów inwestora związanych z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym zalicza się, w szczególności:

- 1) koszty brutto przedsięwzięcia, o których mowa w art. 14 ustawy;
- 2) koszty eksploatacji i remontów lokali oraz infrastruktury utworzonej przy udziale finansowego wsparcia, związane bezpośrednio z realizacją przedsięwzięcia, ponoszone w okresie, o którym mowa w art. 5 ust. 8 ustawy;
- 3) koszty ubezpieczenia nieruchomości w trakcie realizacji przedsięwzięcia i w okresie, o którym mowa w art. 5 ust. 8 ustawy;
- 4) pozostałe koszty związane ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym polegającej na najmie lokali mieszkalnych, w tym koszty prowadzenia rachunków bankowych przeznaczonych do deponowania środków z kaucji zabezpieczających pokrycie należności z tytułu najmu lokali, pobranych od najemców oraz środków gromadzonych w ramach odpisów na fundusz remontowy;
- 5) wkład we wspólne koszty stałe inwestora w części wyliczonej na podstawie procentowego udziału powierzchni powstałej w wyniku realizowanego przedsięwzięcia w powierzchni całkowitej lokali mieszkalnych będących własnością inwestora;
- 6) koszty wykonania garaży dla samochodów osobowych lub miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, zlokalizowanych w obrębie finansowanego przedsięwzięcia w liczbie nieprzekraczającej minimalnej liczby wynikającej z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy oraz przypadającej na finansowanie w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego - w wysokości nieuwzględniającej podatku od towarów i usług w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2020 r. poz. 106, 568, 1065, 1106 i 1747) w części, w jakiej inwestorowi przysługiwało prawo do odliczenia tego podatku;
- 7) koszty nabycia nieruchomości pod budowę, w tym również zakupu nieruchomości, wraz z budynkiem, który zostanie przebudowany na cele mieszkaniowe, pod warunkiem że nieruchomość albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości nie są obciążone hipoteką.

---

<sup>2)</sup> Stopa bazowa, obliczana zgodnie z komunikatem Komisji w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (Nr (2008/C14/02)) z dnia 19 stycznia 2008 r. (Dz. Urz. UE C Nr 14, str. 6).



5. Do kosztów nabycia nieruchomości pod budowę, w tym również zakupu nieruchomości, wraz z budynkiem, który zostanie przebudowany na cele mieszkaniowe, pod warunkiem, że nieruchomość albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości nie są obciążone hipoteką, zalicza się również wartość nieruchomości, jeżeli została ona wniesiona jako wkład niepieniężny i jest przeznaczona do realizacji przedsięwzięcia. Wartość nieruchomości ustala się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

6. Do przychodów inwestora związanych z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym zalicza się, w szczególności:

- 1) przychody z opłat czynszowych za najem lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych;
- 2) przychody z tytułu odsetek od zdeponowanych środków z kaucji zabezpieczających pokrycie należności z tytułu najmu lokali, pobranych od najemców;
- 3) przychody z tytułu odsetek od zdeponowanych środków gromadzonych w ramach odpisów na fundusz remontowy;
- 4) wartość nieruchomości gruntowej, jeżeli została wniesiona jako wkład niepieniężny przez jednostkę samorządu terytorialnego i jest przeznaczona do realizacji przedsięwzięcia, ustaloną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

7. W przypadku gdy inwestor prowadzi zarówno działalność wchodzącą w zakres usługi publicznej świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym, jak i działalność wykraczającą poza ten zakres, w księgach inwestora wykazuje się osobno koszty i przychody związane z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym oraz koszty i przychody związane z innymi usługami.

8. Rozsądny zysk związany ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym jest obliczany według wzoru:

$$RZ = \sum_{i=1}^n \frac{(i_{IRS} + 1\%) \times (KIUIOIG_i - FW_i)}{(1 + r_b)^i}$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

RZ – rozsądny zysk inwestora,

$i_{IRS}$  – stopa swap dla 10-letniego okresu, publikowana przez Komisję Europejską<sup>3)</sup>, obowiązująca na dzień zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy,

KIUOIG – koszty, o których mowa w ust. 4 pkt 1, 6 i 7,

FW – kwota udzielonego finansowego wsparcia,

$i$  -  $i$ -ty rok okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 8 ustawy,

$n$  - ostatni rok okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 8 ustawy,

$r_b$  – stopa bazowa publikowana przez Komisję Europejską<sup>2)</sup>, obowiązująca na dzień zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

**§ 8.** 1. Bank w okresie, o którym mowa w art. 5 ust. 8 ustawy, weryfikuje co dwa lata obrachunkowe oraz na koniec tego okresu zgodność przyznanej rekompensaty z warunkami określonymi w decyzji, o której mowa w art. 5 ust. 6 ustawy.

2. Pierwszą weryfikację poziomu przyznanej rekompensaty za świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym Bank przeprowadza za okres od przekazania środków publicznych inwestorowi do końca roku obrachunkowego następującego po roku przekazania tych środków.

3. Weryfikacja obejmuje okres od przekazania przez beneficjenta wsparcia środków publicznych inwestorowi do końca ostatniego roku obrachunkowego, za który przedstawiono dane, o których mowa w ust. 4.

4. Beneficjent wsparcia przedkłada w Banku, na podstawie zatwierdzonych sprawozdań finansowych inwestora, dane dotyczące kosztów i przychodów związanych ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym.

5. Bank przy wykorzystaniu danych, o których mowa w ust. 4, określa:

- 1) wartość rekompensaty, obliczoną w sposób określony w § 7 ust. 1,
  - 2) poziom kosztów netto, obliczony w sposób określony w § 7 ust. 3,
  - 3) wartość rozsądnego zysku, obliczoną w sposób określony w § 7 ust. 8
- przypadające na okres, o którym mowa w ust. 3.

6. Bank weryfikuje, czy dla okresu, o którym mowa w ust. 3, jest spełniony warunek, o którym mowa w § 7 ust. 2, obliczany według wzoru:

---

<sup>3)</sup> Stopa swap, obliczana dla celów realizacji decyzji Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 z 11.01.2012, str. 3).

$$RUOIG \leq KN + RZ$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

RUOIG – rekompensata za świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym,

KN – koszty netto wynikające ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym,

RZ – rozsądny zysk inwestora.

7. W przypadku stwierdzenia, że warunek określony w ust. 6 nie został spełniony, Bank weryfikuje, jaki odsetek kwoty średniej rocznej rekompensaty stanowi nadwyżka.

8. Jeżeli nadwyżka rekompensaty:

- 1) nie przekracza 10% kwoty średniej rocznej rekompensaty - zostaje ona przeniesiona na kolejny okres i jest odliczana od kwoty rekompensaty należnej w tym okresie;
- 2) przekracza 10% kwoty średniej rocznej rekompensaty - beneficjent wsparcia zwraca nadwyżkę do Funduszu Dopłat.

9. W przypadku gdy beneficjent wsparcia dokona zwrotu, o którym mowa w ust. 8 pkt 2, kwota przyznanej rekompensaty jest pomniejszana o kwotę zwrotu.

## **Rozdział 4**

### **Przepis końcowy**

§ 9. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 kwietnia 2021 r.<sup>4)</sup>

**MINISTER ROZWOJU, PRACY  
I TECHNOLOGII**

**W POROZUMIENIU:**

**MINISTER RODZINY**

**I POLITYKI SPOŁECZNEJ**

---

<sup>4)</sup> Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 27 kwietnia 2018 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. poz. 823 i z 2020 r. poz. 777), które traci moc z dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia w związku z wejściem w życie ustawy z dnia ... o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Dz. U. ...).

Załączniki  
do rozporządzenia  
Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii  
z dnia  
(poz. )

**Załącznik nr 1**

**ZAKRES INFORMACJI, JAKIE ZAWIERA WNIOSEK O UDZIELENIE  
FINANSOWEGO WSPARCIA**

**I. Dane wnioskodawcy**

- A. Beneficjent wsparcia (gmina, jednoosobowa spółka gminna, której gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, powiat, związek międzygminny, organizacja pożytku publicznego, spółka celowa, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2020 r. poz. 1100 i ...).
- B. Nazwa.
- C. Adres.
- D. Adres do korespondencji (jeżeli inny niż w lit. C).
- E. Numer identyfikacji podatkowej (NIP) oraz numer identyfikacyjny w krajowym rejestrze urzędowym podmiotów gospodarki narodowej (REGON).
- F. Imię i nazwisko, służbowy numer telefonu i faksu oraz służbowy adres poczty elektronicznej osoby bezpośrednio prowadzącej sprawę.
- G. Nazwa i adres inwestora (w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 i *5b ust. 2* ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 i ...), zwanej dalej „ustawą”).

**II. Dane dotyczące realizowanego przedsięwzięcia**

- A. Wnioskowana kwota finansowego wsparcia (w zł).
- B. Data rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia lub przewidywana data rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia (miesiąc słownie i rok).
- C. Data zakończenia realizacji przedsięwzięcia lub przewidywana data zakończenia realizacji przedsięwzięcia (miesiąc słownie i rok).
- D. Przewidywana struktura finansowania przedsięwzięcia, z podziałem na środki własne

inwestora i środki własne beneficjenta wsparcia, wsparcie finansowe na podstawie ustawy, inne źródła (kwoty oraz udział procentowy).

E. Przewidywany termin uruchomienia finansowego wsparcia (kwartał słownie i rok).

### **III. Rodzaj przedsięwzięcia (należy wskazać właściwe)**

A. Budowa budynku na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym gminy, jednoosobowej spółki gminnej, spółki celowej, powiatu, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa (art. 3 ust. 1 pkt 1 i art. 6 ustawy), w wyniku którego powstaną lokale mieszkalne zwiększające mieszkaniowy zasób gminy lub mieszkania chronione.

B. Remont lub przebudowa budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi, będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, spółki celowej, powiatu, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa albo części takiego budynku (art. 3 ust. 1 pkt 2 i art. 6 ustawy), w wyniku którego powstaną lokale mieszkalne zwiększające mieszkaniowy zasób gminy lub mieszkania chronione.

C. Remont lub przebudowa budynku mieszkalnego, będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, spółki celowej, powiatu, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa albo części takiego budynku, jeżeli budynek mieszkalny albo jego część, ze względu na stan techniczny został wyłączony z użytkowania albo zakazano jego użytkowania na podstawie art. 66 ust. 2 albo art. 68 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333), w wyniku którego powstaną lokale mieszkalne zwiększające mieszkaniowy zasób gminy lub mieszkania chronione.

D. Zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, spółki celowej, powiatu, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa albo części takiego budynku, wymagająca dokonania remontu lub przebudowy (art. 3 ust. 1 pkt 4 i art. 6 ustawy), w wyniku której powstaną lokale mieszkalne zwiększające mieszkaniowy zasób gminy lub mieszkania chronione.

E. Zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, spółki celowej, powiatu, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa albo części takiego budynku, wymagająca dokonania remontu lub przebudowy (art. 3 ust. 2 ustawy), w wyniku której powstaną tymczasowe pomieszczenia.

F. Kupno lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego (art. 3 ust. 1 pkt 5 i art. 6 ustawy), w wyniku którego powstaną lokale mieszkalne zwiększające mieszkaniowy zasób gminy lub mieszkania chronione.

G. Kupno lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego, połączone z remontem tych lokali lub budynku (art. 3 ust. 1 pkt 6 i art. 6 ustawy), w wyniku którego powstaną lokale mieszkalne zwiększające mieszkaniowy zasób gminy lub mieszkania chronione.

H. Budowa budynku na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego albo organizacji pożytku publicznego (art. 4 ust. 1 pkt 1 i ust. 3 ustawy), w wyniku której powstaną noclegownie, schroniska dla bezdomnych lub nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń mieszkalnych, w tym sypialni, w istniejącej noclegowni lub istniejącym schronisku dla bezdomnych, albo powstanie ogrzewalnia, z zastrzeżeniem, że w tym samym budynku powstanie również noclegownia lub schronisko dla bezdomnych.

I. Remont lub przebudowa budynku niemieszkalnego, przeznaczonego na pobyt ludzi, będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego albo organizacji pożytku publicznego, albo części takiego budynku (art. 4 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy), w wyniku którego powstaną noclegownie, schroniska dla bezdomnych lub ogrzewalnia, lub nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń mieszkalnych, w tym sypialni, w istniejącej noclegowni lub istniejącym schronisku dla bezdomnych.

J. Remont lub przebudowa budynku mieszkalnego, będącego własnością gminy lub jednoosobowej spółki gminnej, albo części takiego budynku, jeżeli budynek mieszkalny albo jego część, ze względu na stan techniczny został wyłączony z użytkowania albo zakazano jego użytkowania na podstawie art. 66 ust. 2 albo art. 68 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, (art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3 ustawy), w wyniku którego powstaną noclegownie, schroniska dla bezdomnych lub ogrzewalnia, lub nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń mieszkalnych, w tym sypialni, w istniejącej noclegowni lub istniejącym schronisku dla bezdomnych.

K. Zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego albo organizacji pożytku publicznego, albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy (art. 4 ust. 1 pkt 4 i ust. 3 ustawy), w wyniku którego powstaną noclegownie, schroniska dla bezdomnych lub ogrzewalnia, lub nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń mieszkalnych, w tym sypialni, w istniejącej noclegowni lub istniejącym schronisku dla bezdomnych.

L. Remont lub przebudowa istniejących noclegowni, schronisk dla bezdomnych lub ogrzewalni, w wyniku którego nastąpi dostosowanie noclegowni, schroniska dla bezdomnych lub ogrzewalni do standardów, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 48a

ust. 14 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876), (art. 4 ust. 2 ustawy).

M. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny budowy budynku (art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

N. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny remontu lub przebudowy budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku (art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

O. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny zmiany sposobu użytkowania budynku albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy (art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

P. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego albo spółkę gminną budowy budynku (art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy, w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1 ustawy.

Q. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego albo spółkę gminną remontu lub przebudowy budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku (art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy, w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1 ustawy.

R. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego albo spółkę gminną zmiany sposobu użytkowania budynku albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy (art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy, w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1 ustawy.

*S. Budowa lub przebudowa komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej (art. 5b ust. 1).*

*T. Budowa lub przebudowa komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej przez inwestora, który realizuje przedsięwzięcie albo inwestycję, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, lub jednoosobową spółkę gminną, której gmina przekazała realizację jednego z zadań własnych, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2, 3, 4–6, 8–10 i 12 ustawy z dnia 8 marca*

1990 r. o samorządzie gminnym (art. 5b ust. 2), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5b ust. 3.

#### **IV. Rodzaj i wielkość zasobu powstającego w wyniku przedsięwzięcia**

- A. Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym liczba lokali przeznaczonych dla osób, o których mowa w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi (Dz.U. z 2019 r. poz. 1317, z późn. zm.).
- B. Liczba mieszkań chronionych.
- C. Liczba tymczasowych pomieszczeń.
- D. Liczba mieszkań pozyskiwanych w wyniku realizacji inwestycji przez towarzystwo budownictwa społecznego albo spółkę gminną, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy, w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1 ustawy:
  - 1) mieszkania przeznaczone do podnajmowania osobom spełniającym warunki otrzymania lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
  - 2) mieszkania chronione.
- E. Liczba lokali mieszkalnych na wynajem tworzonych z udziałem gminy albo związku międzygminnego w wyniku realizacji inwestycji przez inwestora, w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.
- F. Liczba miejsc w noclegowniach.
- G. Liczba miejsc w schroniskach dla bezdomnych.
- H. Liczba miejsc w ogrzewalniach.

#### **V. A. Charakterystyka przedsięwzięcia<sup>1)</sup> określonego w art. 3 i art. 5 ustawy**

- A. Budowa budynku na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym gminy, jednoosobowej spółki gminnej, spółki celowej, związku

---

<sup>1)</sup> W przypadku gdy przedsięwzięciem są objęte lokale mieszkalne zlokalizowane w więcej niż jednym budynku lub więcej niż jeden budynek, dane należy podać oddzielnie dla każdego budynku (z wyjątkiem informacji wynikających z pkt V.A i V.B: o przewidywanym koszcie przedsięwzięcia i o łącznej powierzchni użytkowej tworzonych w ramach przedsięwzięcia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych oraz tymczasowych pomieszczeń, bez pomieszczeń przynależnych – w zakresie pkt III lit. A-E i H-L, o łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, nabywanych w ramach przedsięwzięcia, wraz z pomieszczeniami przynależnymi w zakresie pkt III lit. F i G, o łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, tworzonych w ramach przedsięwzięcia, wraz z pomieszczeniami przynależnymi, oraz o przewidywanym udziale wnioskodawcy w koszcie przedsięwzięcia – w zakresie pkt III lit. M-R).



międzygminnego, powiatu, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa:

- 1) adres nieruchomości;
- 2) łączna powierzchnia użytkowa tworzonych w ramach przedsięwzięcia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych oraz tymczasowych pomieszczeń, wraz z pomieszczeniami przynależnymi<sup>2)</sup>;
- 3) łączna powierzchnia użytkowa lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi oraz innych pomieszczeń znajdujących się lub powstających w budynku, nieobjętych finansowym wsparciem;
- 4) łączna powierzchnia użytkowa tworzonych w ramach przedsięwzięcia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych oraz tymczasowych pomieszczeń, bez pomieszczeń przynależnych<sup>2)</sup>;
- 5) przewidywany koszt przedsięwzięcia<sup>3)</sup>.

B. Remont lub przebudowa budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi, będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, spółki celowej, związku międzygminnego, powiatu, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa albo części takiego budynku - zakres informacji taki jak w lit. A.

C. Remont lub przebudowa budynku mieszkalnego, będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, spółki celowej, związku międzygminnego, powiatu, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa albo części takiego budynku, jeżeli budynek mieszkalny albo jego część, ze względu na stan techniczny został wyłączony z użytkowania albo zakazano jego użytkowania na podstawie art. 66 ust. 2 albo art. 68 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane - zakres informacji taki jak w lit. A.

D. Zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, spółki celowej, związku międzygminnego, powiatu, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa albo części takiego budynku, wymagająca dokonania remontu lub przebudowy - zakres informacji taki jak w lit. A.

E. Kupno lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego:

- 1) adresy nabywanych lokali lub budynków;
- 2) liczba nabywanych lokali mieszkalnych;

---

<sup>2)</sup> Obliczona zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z 2017 r. poz. 1442 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 374 i ...).

<sup>3)</sup> Nie wlicza się wartości lub kosztu nabycia gruntu. Wlicza się koszt wyposażenia lokalu, o którym mowa w art. 6b ustawy.

- 3) łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, nabywanych w ramach przedsięwzięcia, bez pomieszczeń przynależnych<sup>2)</sup>;
  - 4) łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, nabywanych w ramach przedsięwzięcia, wraz z pomieszczeniami przynależnymi<sup>2)</sup>;
  - 5) koszt przedsięwzięcia lub przewidywany koszt przedsięwzięcia<sup>4)</sup>.
- F. Kupno lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego, połączone z remontem tych lokali lub budynku - zakres informacji taki jak w lit. E oraz informacja o łącznej powierzchni użytkowej remontowanych lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi oraz innych pomieszczeń znajdujących się w budynku lub powstających w budynku, nieobjętych finansowym wsparciem.
- G. Budowa lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny:
- 1) adres nieruchomości;
  - 2) liczba lokali mieszkalnych na wynajem w budynku tworzonym z udziałem gminy albo związku międzygminnego;
  - 3) liczba tworzonych mieszkań chronionych w budynku;
  - 4) liczba wszystkich lokali mieszkalnych w budynku;
  - 5) łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, tworzonych w ramach przedsięwzięcia, bez pomieszczeń przynależnych<sup>2)</sup>;
  - 6) łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, tworzonych w ramach przedsięwzięcia, wraz z pomieszczeniami przynależnymi<sup>2)</sup>;
  - 7) przewidywany koszt przedsięwzięcia<sup>3)</sup>;
  - 8) udział wnioskodawcy w kosztach przedsięwzięcia (w procentach);
  - 9) łączna powierzchnia użytkowa lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi oraz innych pomieszczeń znajdujących się lub powstających w budynku, nieobjętych finansowym wsparciem.
- H. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny remontu lub przebudowy budynku przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku - zakres informacji taki jak w lit. G.
- I. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji

---

<sup>4)</sup> Wlicza się tylko koszty, o których mowa w art. 14 pkt 2 ustawy.

przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny, zmiany sposobu użytkowania budynku albo jego części, jeżeli taka zmiana wymaga dokonania remontu lub przebudowy - zakres informacji taki jak w lit. G.

## **V. B. Charakterystyka przedsięwzięcia określonego w art. 4 ustawy**

### **A. Budowa budynku:**

#### **1. Noclegownia:**

- 1) adres nieruchomości;
- 2) nowa powierzchnia użytkowa noclegowni w m<sup>2</sup>, w tym w sypialniach w m<sup>2</sup>;
- 3) nowa powierzchnia użytkowa niestanowiąca noclegowni;
- 4) nowa liczba miejsc w sypialniach;
- 5) dotychczasowa powierzchnia użytkowa noclegowni w m<sup>2</sup>, w tym w sypialniach w m<sup>2</sup>;
- 6) całkowita liczba miejsc w sypialniach, po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia, w podziale na poszczególne sypialnie.

#### **2. Schronisko dla bezdomnych:**

- 1) adres nieruchomości;
- 2) nowa powierzchnia użytkowa schroniska dla bezdomnych w m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia mieszkalna w m<sup>2</sup>, w tym w pomieszczeniach mieszkalnych w m<sup>2</sup>;
- 3) nowa powierzchnia użytkowa niestanowiąca schroniska dla bezdomnych;
- 4) nowa liczba miejsc w pomieszczeniach mieszkalnych;
- 5) dotychczasowa powierzchnia użytkowa schroniska dla bezdomnych w m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia mieszkalna w m<sup>2</sup>, w tym w pomieszczeniach mieszkalnych w m<sup>2</sup>;
- 6) całkowita liczba miejsc w pomieszczeniach mieszkalnych, po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia, w podziale na poszczególne pomieszczenia mieszkalne.

#### **3. Ogrzewalnia:**

- 1) adres nieruchomości;
  - 2) nowa powierzchnia użytkowa ogrzewalni w m<sup>2</sup>;
  - 3) nowa powierzchnia użytkowa niestanowiąca ogrzewalni;
  - 4) nowa liczba miejsc w ogrzewalni;
  - 5) dotychczasowa powierzchnia użytkowa ogrzewalni w m<sup>2</sup>;
  - 6) całkowita liczba miejsc w ogrzewalni, po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia.
- Dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych ruchowo (podjazdy dla wózków inwalidzkich, ciągi komunikacyjne w budynku, winda lub inne rozwiązania architektoniczne).

B. Remont lub przebudowa budynku niemieszkalnego, przeznaczonego na pobyt ludzi, będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego albo organizacji pożytku publicznego, albo części takiego budynku - zakres informacji jak w lit. A.

C. Remont lub przebudowa budynku mieszkalnego, będącego własnością gminy lub jednoosobowej spółki gminnej, albo części takiego budynku, jeżeli budynek mieszkalny albo jego część, ze względu na stan techniczny został wyłączony z użytkowania albo zakazano jego użytkowania na podstawie art. 66 ust. 2 albo art. 68 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane - zakres informacji jak w lit. A.

D. Zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego albo organizacji pożytku publicznego, albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy - zakres informacji jak w lit. A.

E. Remont lub przebudowa istniejących noclegowni, schronisk dla bezdomnych lub ogrzewalni, w wyniku którego nastąpi dostosowanie noclegowni, schroniska dla bezdomnych lub ogrzewalni do standardów, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 48a ust. 14 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej - zakres informacji jak w lit. A.

### ***V. C. Charakterystyka przedsięwzięcia określonego w art. 5b ustawy***

A. *Budowa lub przebudowa komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej:*

1) *adres nieruchomości;*

2) *łączna powierzchnia użytkowa tworzonej komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej;*

3) *przewidywany koszt przedsięwzięcia<sup>3)</sup>*

4) *informacje o przedsięwzięciu lub inwestycji, z którymi powiązana jest realizacja przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5b ustawy.*

## **VI. Inne<sup>5)</sup>**

A. Oświadczenie beneficjenta wsparcia, że przedsięwzięcie jest realizowane zgodnie z zasadą określoną w art. 7 ustawy – w przypadku gdy przedsięwzięcie jest współfinansowane ze środków Unii Europejskiej.

---

<sup>5)</sup> W przypadku wniosków o finansowe wsparcie wyłącznie na tworzenie mieszkań chronionych albo na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, jeżeli z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy, nie są wymagane informacje, o których mowa w lit. A-E. W przypadku wniosków o finansowe wsparcie na przedsięwzięcia wymienione w pkt. III. lit. H-L, nie są wymagane informacje, o których mowa w lit. A-D

- B. Oświadczenie, że przedsięwzięcie nie jest realizowane przy udziale finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195, z późn. zm.) – w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy, w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1 ustawy.
- C. Oświadczenie, że przedsięwzięcie nie jest lub jest realizowane przy udziale finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, i że wysokość środków publicznych przekazanych inwestorowi na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem z udziałem gminy albo związku międzygminnego z tytułu finansowego wsparcia udzielanego na zasadach określonych w ustawie oraz finansowania zwrotnego nie przekracza dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, o której mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania (Dz. U. z 2017 r. poz. 2339) – w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.
- D. Oświadczenie potwierdzające, że w lokalach mieszkalnych pozyskanych przy udziale finansowego wsparcia na podstawie ustawy zostanie zainstalowane wyposażenie, o którym mowa w art. 6b ustawy (z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy).
- E. Oświadczenie, że przedsięwzięcie nie zostało rozpoczęte ani nie zostanie rozpoczęte przed podpisaniem umowy o finansowe wsparcie, o której mowa w art. 12 ustawy (z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy).
- F. Zestawienie kosztów potwierdzające planowane koszty przedsięwzięcia, o których mowa w art. 14 ustawy, z uwzględnieniem wartości netto i brutto oraz ze wskazaniem wysokości przyjętej stawki podatku od towarów i usług, sporządzone na podstawie załączonych do wniosku dokumentów, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 4 rozporządzenia.
- G. Informacja o sposobie wyodrębnienia kosztów przedsięwzięcia z kosztów wynikających z dokumentów, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 4 rozporządzenia, z podaniem

- procentowego ich udziału w całości kosztów - w przypadku gdy dokumenty te dotyczą szerszego zakresu kosztów niż koszty przedsięwzięcia, w szczególności istniejących lub przewidzianych do realizacji budynków, budowli i lokali niebędących przedmiotem wniosku, a także uzbrojenia terenu<sup>6)</sup>.
- H. Oświadczenie beneficjenta wsparcia, że przysługuje mu albo nie przysługuje prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego związanego z tym przedsięwzięciem lub zwrotu tego podatku (z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 ustawy). W przypadku, o którym mowa w art. 5 i art. 5a ustawy, powyższe oświadczenie składa także inwestor.
- I. Oświadczenie, że gmina została dotknięta skutkami powodzi - w przypadku ubiegania się wnioskodawcy o podwyższenie finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi.
- J. Liczba lokali mieszkalnych uszkodzonych lub zniszczonych na terenie gminy w wyniku powodzi - w przypadku ubiegania się wnioskodawcy o podwyższenie finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi.
- K. Liczba wszystkich lokali mieszkalnych istniejących na terenie gminy w dniu poprzedzającym wystąpienie powodzi - w przypadku ubiegania się wnioskodawcy o podwyższenie finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi.
- L. Procentowy udział łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych tworzonych w ramach przedsięwzięcia, przeznaczonych dla osób, które utraciły lokal lub budynek mieszkalny w wyniku powodzi, bez pomieszczeń przynależnych, w łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali tworzonych w ramach przedsięwzięcia, bez pomieszczeń przynależnych - w przypadku ubiegania się wnioskodawcy o podwyższenie finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r.

---

<sup>6)</sup> Informacja powinna zostać potwierdzona przez podmiot, który sporządził dokumentację dołączoną do wniosku potwierdzającą koszty przedsięwzięcia, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 4 lit. a i c rozporządzenia, lub dokumentację, o której mowa w § 3 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia, na podstawie której opracowano te koszty, a w uzasadnionych przypadkach przez inną osobę posiadającą uprawnienia do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.

o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi<sup>7)</sup>.

- M. Wykaz lokali mieszkalnych, których uszkodzenie lub zniszczenie w wyniku powodzi powoduje ubieganie się gminy lub jednoosobowej spółki gminnej o udzielenie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajęcia osobom, które utraciły lokal lub budynek mieszkalny na skutek powodzi - w przypadku ubiegania się wnioskodawcy o podwyższenie finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi.
- N. Oświadczenie, że beneficjent wsparcia ubiega się o finansowe wsparcie na przedsięwzięcie, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy, którego przedmiotem zakupu są były mieszkania zakładowe, wraz z ich wykazem, których lokatorami są:
- 1) osoby, które przed dniem 7 lutego 2001 r. były pracownikami przedsiębiorstwa państwowego lub spółki handlowej, w których Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 623, z późn. zm.);
  - 2) zstępni, wstępni, małżonek lokatora, osoby przysposabiające lokatora i przysposobione przez niego oraz osoby, które pozostawały z lokatorem w faktycznym wspólnym pożyciu, zamieszkujące z lokatorem w chwili jego śmierci, którzy wstąpili w stosunek najmu po śmierci osób wskazanych w pkt 1.
- O. Oświadczenie, że przedsięwzięcie jest lub nie jest objęte gminnym programem rewitalizacji.
- P. Oświadczenie inwestora innego niż gmina i związek międzygminny, że tworzone lokale mieszkalne na wynajem będą wynajmowane i użytkowane na zasadach wskazanych w art. 7a-7f ustawy - w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.
- Q. Oświadczenie beneficjenta wsparcia, że inwestor, któremu powierzy się świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, świadczyć będzie usługę polegającą na najmie lokali mieszkalnych na warunkach określonych w art. 7a – 7d

---

<sup>7)</sup> Stosuje się do obliczania wysokości maksymalnego finansowego wsparcia w przypadku, gdy przedsięwzięciem objęte jest tworzenie także lokali mieszkalnych nieprzeznaczonych dla osób, które utraciły lokal lub budynek mieszkalny w wyniku powodzi.

ustawy - w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

R. Oświadczenie beneficjenta wsparcia o przeznaczeniu części lokali dla rodzin z dziećmi posiadającymi zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem” (Dz. U. z 2020 r. poz. 1329).

S. Oświadczenie beneficjenta wsparcia, że:

1) przedsięwzięcie jest realizowane zgodnie ze standardami określonymi w rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat (Dz.U. poz. 457) albo

2) wobec przedsięwzięcia nie stosuje się standardów określonych w rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat, zgodnie z § 2 tego rozporządzenia.

T. Oświadczenie beneficjenta wsparcia, że przedsięwzięcie spełnia standardy, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej – w przypadku przedsięwzięcia określonego w art. 4 ustawy.

*U. Oświadczenie beneficjenta wsparcia, że przedsięwzięcie jest powiązane z realizacją przedsięwzięcia lub inwestycji wymienionych w art. 5b ust. 1 pkt 1-5.*

**VII. Oświadczenie o prawdziwości danych zawartych we wniosku, podpisane przez:**

- 1) w przypadku gminy - wójta (burmistrza, prezydenta miasta);
- 2) w przypadku związku międzygminnego - zarząd związku;
- 3) w przypadku powiatu - starostę;
- 4) w przypadku jednoosobowej spółki gminnej, spółki celowej i organizacji pożytku publicznego - osobę lub osoby uprawnione do składania oświadczeń woli w imieniu spółki i organizacji (należy dołączyć aktualny dokument potwierdzający uprawnienia).





\* Rodzaje przedsięwzięć:

A. Budowa budynku na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym gminy, jednoosobowej spółki gminnej, spółki celowej, powiatu, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa (art. 3 ust. 1 pkt 1 i art. 6 ustawy), w wyniku którego powstaną lokale mieszkalne zwiększające mieszkaniowy zasób gminy lub mieszkania chronione.

B. Remont lub przebudowa budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi, będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, spółki celowej, powiatu, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa albo części takiego budynku (art. 3 ust. 1 pkt 2 i art. 6 ustawy), w wyniku którego powstaną lokale mieszkalne zwiększające mieszkaniowy zasób gminy lub mieszkania chronione.

C. Remont lub przebudowa budynku mieszkalnego, będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, spółki celowej, powiatu, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa albo części takiego budynku, jeżeli budynek mieszkalny albo jego część, ze względu na stan techniczny został wyłączony z użytkowania albo zakazano jego użytkowania na podstawie art. 66 ust. 2 albo art. 68 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333), (art. 3 ust. 1 pkt 3 i art. 6 ustawy), w wyniku którego powstaną lokale mieszkalne zwiększające mieszkaniowy zasób gminy lub mieszkania chronione.

D. Zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, spółki celowej, powiatu, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa albo części takiego budynku, wymagająca dokonania remontu lub przebudowy (art. 3 ust. 1 pkt 4 i art. 6 ustawy), w wyniku której powstaną lokale mieszkalne zwiększające mieszkaniowy zasób gminy lub mieszkania chronione.

E. Zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, spółki celowej, powiatu, organizacji pożytku publicznego, Skarbu Państwa albo części takiego budynku, wymagająca dokonania remontu lub przebudowy (art. 3 ust. 2 ustawy), w wyniku której powstaną tymczasowe pomieszczenia.

F. Kupno lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego (art. 3 ust. 1 pkt 5 i art. 6 ustawy), w wyniku którego powstaną lokale mieszkalne zwiększające mieszkaniowy zasób gminy lub mieszkania chronione.

G. Kupno lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego, połączone z remontem tych lokali lub budynku (art. 3 ust. 1 pkt 6 i art. 6 ustawy), w wyniku którego powstaną lokale mieszkalne zwiększające mieszkaniowy

zasób gminy lub mieszkania chronione.

H. Budowa budynku na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego albo organizacji pożytku publicznego (art. 4 ust. 1 pkt 1 i ust. 3 ustawy), w wyniku której powstaną noclegownie, schroniska dla bezdomnych lub nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń mieszkalnych, w tym sypialni, w istniejącej noclegowni lub istniejącym schronisku dla bezdomnych, albo powstanie ogrzewalnia, z zastrzeżeniem, że w tym samym budynku powstanie również noclegownia lub schronisko dla bezdomnych.

I. Remont lub przebudowa budynku niemieszkalnego, przeznaczonego na pobyt ludzi, będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego albo organizacji pożytku publicznego, albo części takiego budynku (art. 4 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy), w wyniku którego powstaną noclegownie, schroniska dla bezdomnych lub ogrzewalnia, lub nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń mieszkalnych, w tym sypialni, w istniejącej noclegowni lub istniejącym schronisku dla bezdomnych.

J. Remont lub przebudowa budynku mieszkalnego, będącego własnością gminy lub jednoosobowej spółki gminnej, albo części takiego budynku, jeżeli budynek mieszkalny albo jego część, ze względu na stan techniczny został wyłączony z użytkowania albo zakazano jego użytkowania na podstawie art. 66 ust. 2 albo art. 68 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3 ustawy), w wyniku którego powstaną noclegownie, schroniska dla bezdomnych lub ogrzewalnia, lub nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń mieszkalnych, w tym sypialni, w istniejącej noclegowni lub istniejącym schronisku dla bezdomnych.

K. Zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego albo organizacji pożytku publicznego, albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy (art. 4 ust. 1 pkt 4 i ust. 3 ustawy), w wyniku którego powstaną noclegownie, schroniska dla bezdomnych lub ogrzewalnia, lub nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń mieszkalnych, w tym sypialni, w istniejącej noclegowni lub istniejącym schronisku dla bezdomnych.

L. Remont lub przebudowa istniejących noclegowni, schronisk dla bezdomnych lub ogrzewalni, w wyniku którego nastąpi dostosowanie noclegowni, schroniska dla bezdomnych lub ogrzewalni do standardów, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 48a ust. 14 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876), (art. 4 ust. 2 ustawy).

M. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez

inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny budowy budynku (art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

N. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny remontu lub przebudowy budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku (art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

O. Tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny zmiany sposobu użytkowania budynku albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy (art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

P. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego albo spółkę gminną budowy budynku (art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy, w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1 ustawy.

Q. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego albo spółkę gminną remontu lub przebudowy budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku (art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy, w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1 ustawy.

R. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego albo spółkę gminną zmiany sposobu użytkowania budynku albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy (art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy, w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1 ustawy.

*S. Budowa lub przebudowa komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej (art. 5b ust. 1).*

*T. Budowa lub przebudowa komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej przez inwestora, który realizuje przedsięwzięcie albo inwestycję, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, lub jednoosobową spółkę gminną, której gmina przekazała realizację jednego z zadań własnych, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2, 3, 4–6, 8–10 i 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (art. 5b ust. 2), na podstawie umowy, o której mowa w art. 5b ust. 3.*

\*\* Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 poz. 508 i ....

## UZASADNIENIE

Przedkładany projekt rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii stanowi wykonanie upoważnienia zawartego w art. 19 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 i ... ), zwanej dalej: „ustawą o finansowym wsparciu”. Rozporządzenie będzie regulowało procedurę ubiegania się o bezzwrotne finansowe wsparcie ze środków Funduszu Dopłat w ramach realizacji rządowego programu wsparcia budownictwa komunalnego. Program ten skierowany jest przede wszystkim do samorządów lokalnych oraz podmiotów realizujących lokalną politykę mieszkaniową, również o charakterze interwencyjnym.

Konieczność wydania nowego rozporządzenia do ustawy jest spowodowana zmianami ustawy wprowadzonymi ustawą z dnia... o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Dz. U z...). W ramach zmian w ustawie o finansowym wsparciu w ramach ww. ustawy z dnia .... stworzony został nowy instrument finansowego wsparcia, w ramach którego umożliwiono samorządom lokalnym ubieganie się o bezzwrotny grant na pokrycie części kosztów przedsięwzięć infrastrukturalnych towarzyszących budownictwu mieszkaniowemu.

Zgodnie z art. 19 ustawy, ustawodawca upoważnia ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zabezpieczenia społecznego, do określenia:

- 1) szczegółowego trybu i terminów rozpatrywania wniosków o udzielenie finansowego wsparcia, tak aby zapewnić możliwość rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia, nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku;
- 2) zakresu informacji, jakie ma zawierać wniosek o udzielenie finansowego wsparcia, tak aby informacje te umożliwiały identyfikację wnioskodawcy oraz opisywały możliwość stwierdzenia zgodności przedsięwzięcia z wymogami ustawy;
- 3) wzoru formularza, tak aby wymagany w formularzu zakres informacji obejmował w szczególności: dane dotyczące zrealizowanego przedsięwzięcia, informację o kosztach przedsięwzięcia i źródłach jego sfinansowania;

- 4) mechanizmu ustalania dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym oraz szczegółowych warunków i trybu weryfikowania zgodności przyznawanej rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym z przepisami prawa Unii Europejskiej, dotyczącymi pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym.

Podstawowym celem projektu rozporządzenia jest, zgodnie z upoważnieniem ustawowym, określenie rozwiązań prawnych wymaganych do realizacji rządowego programu wsparcia budownictwa komunalnego. Program, zgodnie z przedmiotową nowelizacją ustawy, skierowany jest do wszystkich podmiotów, które realizują przedsięwzięcia polegające na utworzeniu: lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, w tym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni, tymczasowych pomieszczeń oraz komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej (art. 1 ustawy).

#### Rozwiązania szczegółowe:

Wnioski o udzielenie finansowego wsparcia wraz z dokumentami, przyjmowane będą przez Bank Gospodarstwa Krajowego do dnia zamieszczenia przez Bank w Biuletynie Informacji Publicznej informacji o osiągnięciu kwoty limitu środków przypadających na dany rok, o której mowa w art. 21 ust. 4 projektu ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. ...).

W § 2 wskazano gdzie składa się wniosek wyjaśniając, że można to zrobić w Banku osobiście lub za pośrednictwem operatora pocztowego.

W § 3 ust. 1 i 2 wskazano informacje, jakie zawiera wniosek (załącznik nr 1) oraz dokumenty, które wnioskodawca ma obowiązek załączyć do wniosku na etapie jego składania. Zakres informacji, jakie zawiera wniosek o udzielenie finansowego wsparcia, dotyczy: danych wnioskodawcy, danych dotyczących realizowanego przedsięwzięcia, rodzaju przedsięwzięcia, rodzaju i wielkości zasobu powstającego w wyniku przedsięwzięcia, charakterystyki przedsięwzięcia, przewidywanego kosztu ogółem przedsięwzięcia, charakterystyki efektów społecznych przedsięwzięcia (§ 3 ust. 1).

Natomiast do dokumentów, jakie należy dołączyć do wniosku, należą m.in. dokumenty potwierdzające prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, prawo do prowadzenia robót budowlanych, dokumentacja projektowa oraz dokumenty potwierdzające koszty przedsięwzięcia( § 3 ust. 2).

Kolejnym etapem procedury będzie ocena formalna wniosku. Bank dokona jej w terminie 30 dni od daty jego otrzymania, sprawdzając, czy spełnia on wymagania dotyczące finansowego wsparcia (wynikające z ustawy) oraz wniosku (określone w rozporządzeniu) (§ 3 ust. 3); jeśli nie, Bank wezwie wnioskodawcę do uzupełnienia lub poprawy wniosku (określając zakres tego uzupełnienia lub poprawy i termin na jego dokonanie - § 3 ust. 4).

W przypadku kiedy wniosek dotyczy przedsięwzięcia niespełniającego warunków do uzyskania finansowego wsparcia lub nie został uzupełniony w określonym terminie - Bank zwraca wniosek zgłaszającemu bez rozpatrzenia (§ 3 ust. 5).

W terminie do końca miesiąca następującego po danym kwartale, Bank podaje do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej listę zakwalifikowanych wniosków (§ 5).

Wzór formularza, na którym dokonuje się rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia, jest określony w załączniku nr 2 do rozporządzenia (§ 6). Wzór formularza został określony tak, aby wymagany w nim zakres informacji obejmował w szczególności dane dotyczące zrealizowanego obiektu, informację o kosztach przedsięwzięcia i źródłach jego sfinansowania.

Mechanizm ustalania dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym oraz szczegółowych warunków i trybu weryfikowania zgodności przyznawanej rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym z przepisami prawa Unii Europejskiej, dotyczącymi pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym, który dotyczy przedsięwzięć o których mowa w art. 5 ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu, przedstawiony został w § 7.

W kolejnych paragrafach projektu rozporządzenia (§ 7-8) zostały określone warunki, których spełnienie zapewnia zgodność przyznawanego w ramach programu wsparcia z wymaganiami wynikającymi z przepisów prawa europejskiego.

W § 7 wskazano, że rekompensata stanowi ekwiwalent dotacji brutto finansowego wsparcia, wyliczany przez Bank, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 11 sierpnia 2004 r. w sprawie szczegółowego sposobu obliczania wartości pomocy publicznej udzielanej



w różnych formach (Dz. U. poz. 1983, z późn. zm.), na moment zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy. W celu ustalenia jej dopuszczalnej wysokości konieczne było określenie w przepisach projektu rozporządzenia sposobu obliczania kosztów netto, rozsądnego zysku inwestora, a także wartości, jakie zalicza się do kosztów i przychodów inwestora (konieczne do ustalenia kosztów netto wynikających ze świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym - § 7.2.). Kolejność przepisów regulujących wskazaną materię wynika przy tym ze struktury przepisów decyzji Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorcom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. U. Urz. UE L 7 z 11.01.2012, str. 3).

Zgodnie z § 9 traci moc rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 27 kwietnia 2018 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2018 r. poz. 823 i z 2020 r. poz. 777)

Rozporządzenie wchodzi w życie **z dniem 1 kwietnia 2021 r.**

**Przedkładany projekt rozporządzenia jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.**

Projekt nie podlega przedstawieniu właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 *uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów.*

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych i w związku z tym nie podlega procedurze notyfikacji w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych.

Projekt rozporządzenia nie wpływa na działalność mikroprzedsiębiorców, jak również sektor małych i średnich przedsiębiorców.

<p><b>Nazwa projektu</b> Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni, tymczasowych pomieszczeń, komunalnej infrastruktury technicznej i infrastruktury społecznej</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b></p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b></p>	<p><b>Data sporządzenia</b> 04.11.2020 r.</p> <p><b>Źródło</b> Upoważnienie ustawowe<sup>1)</sup></p> <p><b>Nr w Wykazie prac</b></p>
--	---

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Celem projektu rozporządzenia jest, zgodnie z upoważnieniem ustawowym, określenie rozwiązań prawnych, które umożliwią wykonanie nowelizowanej ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 i ...), zwanej dalej „ustawą o finansowym wsparciu” - podmiotom, do których ustawowych lub statutowych zadań należy zapewnienie schronienia lub mieszkania potrzebującym. Kontynuacja programu finansowego wsparcia na warunkach i w trybie określonym w projekcie rozporządzenia umożliwi większy dostęp do instrumentów wsparcia mieszkalnictwa, a tym samym przyczyni się do zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową.

### 2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

**Rekomendowane rozwiązanie:** uchwalenie rozporządzenia określającego szczegółowe rozwiązania prawne umożliwiające kontynuację rządowego programu społecznego budownictwa czynszowego w sektorze mieszkalnictwa komunalnego, zgodnie ze zmianami wynikającymi z nowelizowanej ustawy o finansowym wsparciu. Niniejsza nowelizacją wprowadzono możliwość ubiegania się przez samorządy lokalne o bezzwrotny grant na pokrycie części kosztów przedsięwzięć infrastrukturalnych towarzyszących budownictwu mieszkaniowemu.

**Planowane narzędzie interwencji:** do rozpoczęcia realizacji programu finansowego wsparcia budownictwa komunalnego, nowelizowanej ustawą z dnia...o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Dz. U. poz. ...), konieczne jest określenie w akcie rangi rozporządzenia szczegółowego trybu i terminów rozpatrywania przez Bank Gospodarstwa Krajowego wniosków o udzielenie finansowego wsparcia, informacji jakie powinien zawierać wniosek, wymaganych dokumentów, wzoru formularza, na którym dokonuje się rozliczenia poniesionych kosztów oraz mechanizmu ustalania wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, zgodnie z przepisami prawa Unii Europejskiej.

**Oczekiwany efekt:** określenie podstaw wykonawczych do znowelizowanej ustawy o finansowym wsparciu, umożliwiających kontynuację programu finansowego wsparcia budownictwa komunalnego.

### 3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Projekt rozporządzenia stanowi konsekwencję rozwiązań ustawowych przyjętych w ustawie z dnia...o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Dz. U. poz. ...). Z uwagi na wykonawczy charakter przedmiotowego aktu względem przepisów ustawy, opis rozwiązań problemu, do którego się on odnosi, przyjętych w innych krajach, stanowi odzwierciedlenie problematyki opisanej w Ocenie Skutków Regulacji ustawy.

### 4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych		Oddziaływanie
-------	----------	---------------	--	---------------

<sup>1)</sup> Projekt rozporządzenia stanowi wypełnienie delegacji ustawowej, która znajduje się w art. 19 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, nowelizowanej ustawą z dnia...o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Dz. U. poz. ...)

Bank Gospodarstwa Krajowego	1	Dane MR	Prawnie ustalone, jasne, czytelne i wpisane w określony horyzont czasowy procedury postępowania w przedmiocie kwalifikacji wniosków oraz udzielania finansowego wsparcia przez Bank ze środków Funduszu Dopłat.
Gminy	2477	Dane Głównego Urzędu Statystycznego „Powierzchnia i ludność w przekroju terytorialnym w 2019 r.”	1. Bardziej efektywny rozwój mieszkaniowego zasobu gminy wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i społeczną 2. Czytelne procedury pozwalające na ujęcie działań realizowanych przez inwestorów w ramach rządowego programu w lokalnej polityce mieszkaniowej.
Powiaty	380	Dane MSWiA	Zwiększenie efektów rzeczowych dzięki finansowemu wsparciu udzielanemu w ramach programu.
Towarzystwa budownictwa społecznego/Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe	242	Dane MR	Umożliwienie realizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu budowę mieszkań na wynajem dla osób o niższych dochodach przy finansowym udziale samorządów lokalnych.
Spółki gminne (inne niż gminne tbs)	Brak danych	Brak danych	Zwiększenie efektów rzeczowych dzięki finansowemu wsparciu udzielanemu w ramach programu.
Organizacje pożytku publicznego	Brak danych	MRPiPS	Zwiększenie efektów rzeczowych prowadzonej działalności dzięki finansowemu wsparciu udzielanemu w ramach programu.
Inne osoby prawne (spółdzielnie mieszkaniowe, deweloperzy etc.)	Brak danych	Brak danych	Umożliwienie realizacji przedsięwzięć mających na celu budowę mieszkań na wynajem dla osób o niższych dochodach przy finansowym udziale samorządów lokalnych.
Osoby, których potrzeby mieszkaniowe zostaną zaspokojone dzięki proponowanym rozwiązaniom oraz osoby dotknięte brakiem mieszkania i zagrożone wykluczeniem społecznym	Brak danych	Brak danych	Zwiększenie dostępu do najmu lokali mieszkalnych powstałych w ramach programu wsparcia budownictwa komunalnego.

#### 5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt rozporządzenia zostanie skierowany do konsultacji publicznych oraz do zaopiniowania przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego.

Projekt rozporządzenia zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Rozwoju, Pracy

i Technologii zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa.

### 6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z 2016 r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)	
<b>Dochody ogółem</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wydatki ogółem</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo ogółem</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Źródła finansowania</b>													
<b>Dodatkowe informacje</b>													

### 7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców, oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki											
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z 2016 r.)	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	-											
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-											
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-											
Niemierzalne	przedsiębiorstwa (w tym MŚP)	-											
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-											
	podmioty spoza sektora finansów publicznych jak np. organizacje pożytku publicznego.	-											

Dodatkowe informacje	
----------------------	--

### 8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

<input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy	
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy

### 9. Wpływ na rynek pracy

Poprawa sytuacji w zakresie mobilności na rynku pracy wskutek umożliwienia uzyskania finansowego wsparcia z budżetu państwa na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu mieszkań na wynajem o ograniczonym czynszu.

Szereg pozytywnych oddziaływań na rynek pracy, takich jak wzrost zatrudnienia w przedsiębiorstwach specjalizujących się w robotach budowlano-montażowych, produkcji i dystrybucji materiałów budowlanych czy wyposażenia mieszkań.

### 10. Wpływ na pozostałe obszary

<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input checked="" type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne:	<input checked="" type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
Omówienie wpływu	<p>Efekty projektowanej regulacji mogą pozytywnie oddziaływać na podejmowanie decyzji o założeniu lub rozwoju rodziny z uwagi na zwiększenie liczby lokali komunalnych oraz lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu.</p> <p>Z uwagi na to, że bezzwrotne finansowe wsparcie na realizację przedsięwzięć w ramach instrumentów będzie kierowane do podmiotów działających w różnych rejonach kraju, ich realizacja może przyczynić się do rozwoju nie tylko większych miast, ale również mniejszych miejscowości.</p>	

### 11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

W projekcie rozporządzenia określono, że zawarte w nim przepisy wejdą w życie z dniem 1 kwietnia 2021 r.

### 12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Z uwagi na fakt, że projekt rozporządzenia ma na celu kontynuację funkcjonującego już programu, ewaluacja efektów odbywa się w oparciu o comiesięczne Komunikaty z postępu prac, jak również kwartalne informacje o realizacji planu finansowego Funduszu Dopląt. Dodatkowo w ramach rozwiązań określonych w uchwale Rady Ministrów w sprawie przyjęcia „Narodowego Programu Mieszkaniowego”, począwszy od 2018 r., minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przedstawia Radzie Ministrów - w terminie do dnia 31 marca - roczną informację o realizacji działań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego, w tym również programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego. Informacja ta będzie ponadto przekazywana Radzie Mieszkalnictwa, w celu jej oceny w zakresie zgodności z przyjętymi celami Narodowego Programu Mieszkaniowego oraz obowiązującymi strategiami rozwoju.

Podstawowym wskaźnikiem ewaluacji programu będzie liczba sfinansowanych, w ramach poszczególnych instrumentów, lokali mieszkalnych / miejsc noclegowych/przedsięwzięć infrastrukturalnych.

**13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)**

**ROZPORZĄDZENIE**  
**MINISTRA INFRASTRUKTURY<sup>1)</sup>**

z dnia

**w sprawie wniosków o objęcie w danym roku budżetowym dopłatą z Funduszu rozwoju  
przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 16 maja 2019 r. o Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej (Dz. U. poz. 1123 oraz z 2020 r. poz. 875, 1565 i 1747) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie określa szczegółowy sposób oceny i wyboru wniosków o objęcie w danym roku budżetowym dopłatą składanych do wojewody przez organizatora, o którym mowa w art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 16 maja 2019 r. o Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej, zwanej dalej „ustawą”.

§ 2. 1. Uwzględniając kryteria, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy, wojewoda oblicza gęstość zaludnienia obszaru właściwości organizatora jako iloraz liczby mieszkańców zamieszkujących na obszarze właściwości danego organizatora i powierzchni obszaru właściwości organizatora.

2. Wojewoda dokonuje uszeregowania wniosków złożonych przez organizatorów według gęstości zaludnienia obszaru właściwości organizatora.

3. Najwyższą wartość punktową przyznaje się wnioskowi organizatora o najmniejszej gęstości zaludnienia na jego obszarze. Kolejne uszeregowane wnioski otrzymują wartość mniejszą odpowiednio o 1 wartość punktową.

4. Wojewoda przyznaje punkty w skali od 0 pkt do 500 pkt.

5. Dane, o których mowa w ust. 1, wojewoda ustala, biorąc pod uwagę dane dostępne w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego za ostatni rok, dla którego są one dostępne.

---

<sup>1)</sup> Minister Infrastruktury kieruje działem administracji rządowej – transport, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury (Dz. U. poz. 2257 oraz z 2020 r. poz. 1722, 1745 i 1927).

§ 3. W przypadku kryterium, o którym mowa w art. 25 ust. 1:

- 1) pkt 3 ustawy – oblicza się łączną liczbę tych linii komunikacyjnych; wojewoda dokonuje uszeregowania wniosków według ich łącznej liczby; najwyższą wartość punktową wojewoda przyznaje wnioskowi organizatora o największej liczbie linii komunikacyjnych; kolejne uszeregowane wnioski otrzymują wartość mniejszą odpowiednio o 1 wartość punktową; wojewoda przyznaje punkty w skali od 0 pkt do 500 pkt;
- 2) pkt 4 ustawy – oblicza się łączną długość tych linii komunikacyjnych; wojewoda dokonuje uszeregowania wniosków według ich łącznej długości; najwyższą wartość punktową wojewoda przyznaje wnioskowi organizatora o największej łącznej długości tych linii komunikacyjnych; kolejne uszeregowane wnioski otrzymują wartość mniejszą odpowiednio o 1 wartość punktową; wojewoda przyznaje punkty w skali od 0 pkt do 500 pkt;
- 3) pkt 5 ustawy – oblicza się liczbę tych zatrzymań autobusu na przystankach komunikacyjnych; wojewoda dokonuje uszeregowania wniosków według liczby tych zatrzymań autobusu na przystankach komunikacyjnych; najwyższą wartość punktową wojewoda przyznaje wnioskowi organizatora o największej liczbie zatrzymań autobusu na przystankach komunikacyjnych; kolejne uszeregowane wnioski otrzymują wartość mniejszą odpowiednio o 1 wartość punktową; wojewoda przyznaje punkty w skali od 0 pkt do 500 pkt;
- 4) pkt 6 ustawy – ocenia się sposób realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych oraz osób o ograniczonej zdolności ruchowej w zakresie dostosowania infrastruktury do potrzeb tych osób, w tym liczbę przystanków komunikacyjnych i dworców zapewniających nieutrudniony do nich dostęp w stosunku do ogólnej liczby przystanków i dworców na liniach komunikacyjnych, które zostaną uwzględnione w rozkładzie jazdy linii komunikacyjnych; wojewoda przyznaje punkty w skali od 0 pkt do 500 pkt proporcjonalnie do udziału dostosowanych przystanków komunikacyjnych i dworców;
- 5) pkt 7 ustawy – wskaźnik ten przypisuje się na podstawie danych dostępnych na stronie podmiotowej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw finansów publicznych; wojewoda dokonuje uszeregowania wniosków według wskaźnika dochodów podatkowych na jednego mieszkańca; najwyższą wartość punktową wojewoda przyznaje wnioskowi organizatora o najniższym wskaźniku dochodów podatkowych na jednego mieszkańca; kolejne uszeregowane wnioski otrzymują wartość



mniejszą odpowiednio o 1 wartość punktową; wojewoda przyznaje punkty w skali od 0 pkt do 500 pkt;

- 6) pkt 8 ustawy – oblicza się liczbę przystanków komunikacyjnych i dworców na liniach komunikacyjnych w przewozach autobusowych o charakterze użyteczności publicznej, zlokalizowanych w odległości nie większej niż 500 m od terenów objętych przedsięwzięciami lub inwestycjami powiązanymi z przedsięwzięciem infrastrukturalnym, o których mowa w art. 5b ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 i ...); wojewoda dokonuje uszeregowania wniosków według ich łącznej liczby; najwyższą wartość punktową wojewoda przyznaje wnioskowi organizatora o największej liczbie przystanków komunikacyjnych i dworców; kolejne uszeregowane wnioski otrzymują wartość mniejszą odpowiednio o 1 wartość punktową; wojewoda przyznaje punkty w skali od 0 pkt do 500 pkt.

§ 4. 1. Wojewoda dla danego wniosku mnoży wartości punktowe uzyskane dla każdego z kryteriów, o których mowa w:

- 1) § 2, przez 0,14;
- 2) § 3:
  - a) pkt 1, przez 0,25,
  - b) pkt 2, przez 0,09,
  - c) pkt 3, przez 0,14,
  - d) pkt 4, przez 0,14,
  - e) pkt 5, przez 0,19,
  - f) pkt 6, przez 0,05

– a następnie sumuje otrzymane wyniki.

2. Wojewoda dokonuje uszeregowania wniosków o objęcie w danym roku budżetowym dopłatą w ramach każdej grupy organizatorów w kolejności od wniosku o najwyższej do najniższej wartości punktowej.

§ 5. 1. Wojewoda obejmuje dopłatą wnioski o objęcie w danym roku budżetowym dopłatą w ramach poszczególnych grup organizatorów w kolejności ich uszeregowania, o którym mowa w § 4 ust. 2, do wyczerpania dostępnych środków finansowych przewidzianych na województwo.

2. Ostatnim z wniosków o objęcie w danym roku budżetowym dopłatą, który zostanie nią objęty, jest wniosek, na którego realizację w całości wystarczy środków finansowych zaplanowanych na dane województwo.

§ 6. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 kwietnia 2021 r.<sup>2)</sup>

**MINISTER INFRASTRUKTURY**

---

<sup>2)</sup> Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 9 sierpnia 2019 r. w sprawie wniosków o objęcie w danym roku budżetowym dopłatą z Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej (Dz. U. poz. 1514), które traci moc z dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia w związku z wejściem w życie ustawy z dnia ... 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Dz. U. poz. ...).

## UZASADNIENIE

Projekt rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wniosków o objęcie w danym roku budżetowym dopłatą z Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej stanowi wykonanie upoważnienia zawartego w art. 26 ustawy z dnia 16 maja 2019 r. o Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej (Dz. U. poz. 1123, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o Funduszu”. Zgodnie z przywołanym upoważnieniem minister właściwy do spraw transportu określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy sposób oceny i wyboru wniosków o objęcie w danym roku dopłatą z Funduszu na podstawie kryteriów, o których mowa w art. 25 ustawy o Funduszu, uwzględniając zaspokojenie potrzeb przewozowych społeczności na obszarze województwa. Wskutek proponowanej w projekcie ustawy o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (UD91) nowelizacji ustawy o Funduszu rozszerzeniu ulegnie katalog kryteriów branż pod uwagę przy ocenie wniosków o wsparcie z Funduszu. W wyniku dokonywanej w ten sposób pośredniej zmiany przepisu upoważniającego ustawy o Funduszu, a tym samym utraty mocy przez obowiązujące rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 9 sierpnia 2019 r. w sprawie wniosków o objęcie w danym roku budżetowym dopłatą z Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej (Dz. U. poz. 1514), konieczne jest wydanie nowego rozporządzenia uwzględniającego oprócz powtórzenia aktualnie obowiązujących przepisów aktu wykonawczego dodanie nowego kryterium oceny wniosków (i uzgodnienie w wyniku tego uzupełnienia wartości dotychczasowych przeliczników dla poszczególnych kryteriów oceny).

Celem projektowanego rozporządzenia jest umożliwienie dalszego wykonywania przepisów ustawy o Funduszu po nowelizacji oraz dostosowanie przepisów aktu wykonawczego do zmieniających w zakresie procedury oceny wniosków o dopłatę z Funduszu przepisów ww. ustawy. Proponowane rozwiązania poza powtórzeniem aktualnie obowiązujących regulacji wykonawczych precyzują stosowanie przez wojewodę w ramach oceny wniosków kryterium zapewnienia dostępności komunikacyjnej terenów objętych przedsięwzięciami lub inwestycjami powiązаныmi z przedsięwzięciem infrastrukturalnym, o których mowa w art. 5b ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508), a także uzgadniają w wyniku tego uzupełnienia wartości dotychczasowych przeliczników dla poszczególnych kryteriów oceny.

Służą zagwarantowaniu jasności i przejrzystości regulacji w zakresie procedury stosowania kryterium dopuszczanego w wyniku nowelizacji ustawy o Funduszu.

Przepisy § 1-5 projektowanego rozporządzenia (z wyłączeniem § 3 pkt 6 i § 4 ust. 1) stanowią powtórzenie rozwiązań zawartych w aktualnie obowiązującym akcie wykonawczym do ustawy o Funduszu.

Przepis § 3 pkt 6 projektowanego rozporządzenia służy uzupełnieniu katalogu sposobów przeprowadzania oceny wniosków o wsparcie przez pryzmat poszczególnych kryteriów o sposób odpowiadający dodawanemu w wyniku nowelizacji ustawy kryterium. Projektowany przepis przewiduje dokonywanie oceny przez pryzmat tego kryterium na podstawie liczby przystanków komunikacyjnych i dworców na liniach komunikacyjnych w przewozach autobusowych o charakterze użyteczności publicznej, zlokalizowanych w odległości nie większej niż 500 m od terenów objętych działaniami promieszkaniowymi. Pozwoli to na ocenę stopnia zapewnienia dostępności komunikacyjnej powstającym w ramach rządowych programów nieruchomościom mieszkaniowym. W pozostałym zakresie przyjęto mechanizm przyznawania punktów analogiczny do już funkcjonujących na gruncie obowiązującego rozporządzenia w odniesieniu do innych kryteriów.

Konsekwencją dodania nowego kryterium oceny ofert jest konieczność zmiany w stosunku do ustalonych w obowiązującym rozporządzeniu wartości dotychczasowych przeliczników dla kryteriów oraz określenia przelicznika dla dodawanego kryterium. Mając to na względzie, zachowano relacje pomiędzy dotychczasowymi przelicznikami, uzupełniając je o przelicznik dla nowego kryterium o wartości 0,05.

Ustawa nowelizująca ustawę o Funduszu ma wejść w życie z dniem 1 kwietnia 2021 r. Konieczne jest w związku z tym, by projektowane rozporządzenie weszło w życie w dniu wejścia w życie wspomnianej ustawy (§ 6 projektowanego rozporządzenia).

Mając na względzie charakter proponowanego aktu prawnego, służącego umożliwieniu dalszego wykonywania przepisów ustawy o Funduszu po nowelizacji oraz dostosowaniu przepisów aktu wykonawczego do zmienianych przepisów ww. ustawy, nie jest możliwe podjęcie alternatywnych w stosunku do proponowanego środków umożliwiających osiągnięcie zamierzonego celu.

Projekt rozporządzenia nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Projekt rozporządzenia nie dotyczy majątkowych praw i obowiązków przedsiębiorców ani praw i obowiązków przedsiębiorców wobec organów administracji publicznej.

Projekt rozporządzenia nie wpływa na działalność mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców.

Projekt rozporządzenia nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji lub uzgodnienia.

Projekt rozporządzenia nie podlega notyfikacji zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.).

Stosownie do art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) projekt rozporządzenia zostanie zamieszczony w wykazie prac legislacyjnych Ministra Infrastruktury. Zgodnie z art. 5 tej ustawy oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.) projekt rozporządzenia zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji.

<p><b>Nazwa projektu</b></p> <p>Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wniosków o objęcie w danym roku budżetowym dopłatą z Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b></p> <p>Ministerstwo Infrastruktury</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b></p> <p>...</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b></p> <p>...</p>	<p><b>Data sporządzenia</b></p> <p>04.11.2020</p> <p><b>Źródło:</b></p> <p>Upoważnienie ustawowe</p> <p>Art. 26 ustawy z dnia 16 maja 2019 r. o Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej (Dz. U. poz. 1123, z późn. zm.)</p> <p><b>Nr w wykazie prac .....</b></p>
---	---

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Projekt rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wniosków o objęcie w danym roku budżetowym dopłatą z Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej stanowi wykonanie upoważnienia zawartego w art. 26 ustawy z dnia 16 maja 2019 r. o Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej (Dz. U. poz. 1123, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o Funduszu”. Zgodnie z przywołanym upoważnieniem minister właściwy do spraw transportu określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy sposób oceny i wyboru wniosków o objęcie w danym roku dopłatą z Funduszu na podstawie kryteriów, o których mowa w art. 25 ustawy o Funduszu, uwzględniając zaspokojenie potrzeb przewozowych społeczności na obszarze województwa. Wskutek proponowanej w projekcie ustawy o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (UD91) nowelizacji ustawy o Funduszu rozszerzeniu ulegnie katalog kryteriów branych pod uwagę przy ocenie wniosków o wsparcie z Funduszu. W wyniku dokonywanej w ten sposób pośredniej zmiany przepisu upoważniającego ustawy o Funduszu, a tym samym utraty mocy przez obowiązujące rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 9 sierpnia 2019 r. w sprawie wniosków o objęcie w danym roku budżetowym dopłatą z Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej (Dz. U. poz. 1514), konieczne jest wydanie nowego rozporządzenia uwzględniającego oprócz powtórzenia aktualnie obowiązujących przepisów aktu wykonawczego dodanie nowego kryterium oceny wniosków (i uzgodnienie w wyniku tego uzupełnienia wartości dotychczasowych przeliczników dla poszczególnych kryteriów oceny).

Celem projektowanego rozporządzenia jest umożliwienie dalszego wykonywania przepisów ustawy o Funduszu po nowelizacji oraz dostosowanie przepisów aktu wykonawczego do zmienianych w zakresie procedury oceny wniosków o dopłatę z Funduszu przepisów ww. ustawy. Proponowane rozwiązania poza powtórzeniem aktualnie obowiązujących regulacji wykonawczych precyzują stosowanie przez wojewodę w ramach oceny wniosków kryterium zapewnienia dostępności komunikacyjnej terenów objętych przedsięwzięciami lub inwestycjami powiązаныmi z przedsięwzięciem infrastrukturalnym, o których mowa w art. 5b ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508), a także uzgadniają w wyniku tego uzupełnienia wartości dotychczasowych przeliczników dla poszczególnych kryteriów oceny. Służą zagwarantowaniu jasności i przejrzystości regulacji w zakresie procedury stosowania kryterium dopuszczanego w wyniku nowelizacji ustawy o Funduszu.

### 2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

**Rekomendowane rozwiązanie:** Z uwagi na potrzebę umożliwienia dalszego wykonywania przepisów ustawy o Funduszu po nowelizacji oraz dostosowania przepisów aktu wykonawczego do zmienianych przepisów ww. ustawy konieczne jest wydanie nowego aktu wykonawczego powtarzającego i uzupełniającego w niezbędnym zakresie przepisy tracące moc w wyniku wejścia w życie ustawy nowelizującej ustawę o Funduszu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 9 sierpnia 2019 r. w sprawie wniosków o objęcie w danym roku budżetowym dopłatą z Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej.

**Planowane narzędzie interwencji:** opcja legislacyjna – rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wniosków o objęcie w danym roku budżetowym dopłatą z Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej.

Projektowany dokument rządowy służy określeniu szczegółowej procedury stosowania w ramach oceny wniosków kryteriów wskazanych ustawowo przez powtórzenie aktualnie obowiązujących regulacji w tym zakresie oraz uzupełnienie

ich o sposób postępowania w przypadku kryterium zapewnienia dostępności komunikacyjnej terenów objętych działaniami promieszkaniowymi (i uzgodnienie w wyniku tego uzupełnienia wartości dotychczasowych przeliczników dla poszczególnych kryteriów oceny). W tym zakresie projekt przewiduje dokonywanie oceny przez pryzmat tego kryterium na podstawie liczby przystanków komunikacyjnych i dworców na liniach komunikacyjnych w przewozach autobusowych o charakterze użyteczności publicznej, zlokalizowanych w odległości nie większej niż 500 m od terenów objętych działaniami promieszkaniowymi oraz stosowanie w odniesieniu do tego kryterium przelicznika o wartości 0,05.

**Inne analizowane rozwiązania (przyczyna niezastosowania):** nie jest możliwe pozalegisłacyjne rozwiązanie problemu – szczegółowa procedura oceny wniosków o wsparcie z Funduszu jest regulowana przepisami wykonawczymi do ustawy z dnia 16 maja 2019 r. o Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej.

**Oczekiwany efekt:** możliwość dalszego wykonywania przepisów ustawy o Funduszu po nowelizacji, dostosowanie przepisów aktu wykonawczego do zmienianych przepisów ww. ustawy, jasność i przejrzystość regulacji w zakresie procedury stosowania kryterium dopuszczanego w wyniku nowelizacji ustawy.

### 3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Nie dotyczy.

### 4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Pasażerowie w transporcie autobusowym w ujęciu rocznym	...	...	Dofinansowanie przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej ze środków Funduszu przyczynia się do uruchamiania nowych linii komunikacyjnych, zwiększenia dostępności komunikacji autobusowej dla pasażerów, również na obszarach, na których komunikacja ta dotąd nie istniała w wymiarze zaspokajającym podstawowe potrzeby obywateli. Projektowana regulacja przyczyni się do zapewnienia obywatelom dojazdów do pracy, szkół i placówek zdrowia, środkami transportu publicznego.
Organizatorzy publicznego transportu zbiorowego	...	...	Organizatorzy otrzymują dofinansowanie do kwoty deficytu pojedynczej linii komunikacyjnej o charakterze użyteczności publicznej. Dzięki temu mogą uruchamiać nowe połączenia komunikacyjne, co przyczynia się do zapewnienia lepszej dostępności transportu publicznego na obszarze ich właściwości.  Doprecyzowanie procedury oceny wniosków umożliwi premiowanie wnioskodawców zaangażowanych w działania promieszkaniowe, skutkując zachętą do większego

			zaangażowania się potencjalnych wnioskodawców w tym obszarze.
Operatorzy publicznego transportu zbiorowego	...	...	Dofinansowanie ze środków Funduszu przyczynia się do uruchamiania większej liczby przewozów o charakterze użyteczności publicznej. Proponowane rozwiązania zwiększają liczbę połączeń regularnych, zwłaszcza na obszarach dotychczas nieobsługiwanych przez transport publiczny, liczbę przewożonych pasażerów, przy wykorzystaniu potencjału przedsiębiorców istniejących obecnie na rynku.

### 5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt rozporządzenia zostanie przekazany do konsultacji publicznym organizacjom zrzeszającym przewoźników oraz organizacjom zrzeszającym jednostki samorządu terytorialnego. Z uwagi na zakres oddziaływania oraz charakter regulacji projektowanego rozporządzenia projekt będzie ponadto przedmiotem opiniowania przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego.

Stosownie do art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) projekt rozporządzenia zostanie zamieszczony w wykazie prac legislacyjnych Ministra Infrastruktury. Zgodnie z art. 5 tej ustawy oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.) projekt rozporządzenia zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie *Rządowy Proces Legislacyjny*.

Wyniki procesu konsultacji zostaną omówione po jego zakończeniu.

### 6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z 2020 r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)
<b>Dochody ogółem</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wydatki ogółem</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo ogółem</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Źródła finansowania	-											



<p>Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń</p>	<p>Projekt rozporządzenia nie ma bezpośredniego wpływu na sektor finansów publicznych z uwagi na zawarty w obowiązujących regulacjach mechanizm oceny.</p> <p>Ocena wpływu Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej na finanse publiczne została dokonana w ocenie skutków ustawy z dnia 16 maja 2019 r. o Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej. Ocena wpływu nowego kryterium oceny wniosków została dokonana natomiast w ocenie skutków projektu ustawy o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości. Istotą przepisów dotyczących preferencji dla gmin realizujących działania promieszkaniowe w innych programach (w tym programie realizowanym ze środków Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej) jest uzupełnienie kryteriów oceny wniosków składanych w ramach procedury przyznawania środków z poszczególnych funduszy o działania kluczowe z punktu widzenia polityki mieszkaniowej, a tym samym zachęta do łączenia narzędzi w celu np. poprawy dostępności osiedli. W związku z tym nie przewiduje się zwiększenia finansowania w ramach poszczególnych funduszy, w tym Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej, z tytułu tych zmian.</p>
---	---

**7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe**

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z 2020 r.)	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-	-
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-	-
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-	-	-	-	-	-	-
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Dofinansowanie ze środków Funduszu przyczynia się do uruchamiania większej liczby przewozów o charakterze użyteczności publicznej. Proponowane rozwiązania służą zwiększeniu liczby połączeń regularnych, zwłaszcza na obszarach dotychczas nieobsługiwanych przez transport publiczny, liczby przewożonych pasażerów, przy wykorzystaniu potencjału przedsiębiorców istniejących obecnie na rynku.						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Dofinansowanie ze środków Funduszu przyczynia się do uruchamiania większej liczby przewozów o charakterze użyteczności publicznej. Proponowane rozwiązania służą zwiększeniu liczby połączeń regularnych, zwłaszcza na obszarach dotychczas nieobsługiwanych przez transport publiczny, liczby przewożonych pasażerów, przy wykorzystaniu potencjału przedsiębiorców istniejących obecnie na rynku.						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-						
Niemierzalne	rodzina, obywatele (w tym osoby starsze i osoby niepełnosprawne) oraz gospodarstwa domowe	Rozwój sieci autobusowego transportu publicznego ma na celu zapewnienie obywatelom dojazdów środkami transportu publicznego do miejsc ważnych z przyczyn społecznych i gospodarczych, w szczególności do pracy, szkół i placówek zdrowia. Zwiększenie siatki połączeń autobusowych tworzy możliwość znalezienia przez obywatela zatrudnienia w dalszej okolicy, a tym samym może przyczynić się do zniwelowania wykluczenia ekonomicznego tych członków rodziny, którzy nie mogli znaleźć zatrudnienia w najbliższym miejscu swojego zamieszkania.						
		Mając na uwadze potrzeby przewozowe osób niepełnosprawnych i osób o ograniczonej zdolności ruchowej, organizator publicznego transportu zbiorowego organizując przewozy o charakterze użyteczności publicznej, przy						

		<p>udzielaniu zamówienia publicznego na wykonywanie publicznego transportu zbiorowego, w specyfikacji istotnych warunków zamówienia może uwzględnić w szczególności normy jakości i powszechną dostępność świadczonych usług, w tym m.in. rozwiązania techniczne zastosowane w środkach transportu służące dogodnej obsłudze pasażerów, w tym osób niepełnosprawnych i osób o ograniczonej zdolności ruchowej. Ponadto w umowie o świadczenie usług w zakresie publicznego transportu zbiorowego zawieranej przez organizatora publicznego transportu zbiorowego z operatorem, określa się m. in. wymagania w stosunku do środków transportu – w tym dotyczące wprowadzania nowoczesnych rozwiązań technicznych, a także ich dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz osób o ograniczonej zdolności ruchowej. W związku z powyższym zwiększenie liczby połączeń komunikacyjnych realizowanych w ramach przewozów o charakterze użyteczności publicznej stanowi znaczne ułatwienie dla osób niepełnosprawnych i starszych.</p> <p>Dodatkowo należy wskazać, że wśród kryteriów na podstawie, których wojewoda dokonuje podziału środków Funduszu na organizatorów, jest realizacja potrzeb osób niepełnosprawnych i osób o ograniczonej sprawności ruchowej w zakresie dostępu do przewozów na liniach komunikacyjnych o charakterze użyteczności publicznej.</p> <p>Doprecyzowanie procedury stosowania nowego kryterium zapewnienia dostępności komunikacyjnej terenów objętych działaniami promieszkaniowymi przy ocenie wniosków o wsparcie z Funduszu umożliwi natomiast premiowanie wnioskodawców zaangażowanych w zapewnianie szerszej dostępności komunikacyjnej osiedlom mieszkaniowym. Może zatem przyczynić się do większego zaangażowania inwestorów w poprawę dostępu nieruchomości mieszkaniowych do infrastruktury transportowej, a tym samym do poprawy jakości życia mieszkańców.</p>
--	--	--

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	-
--	---

**8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu**

<input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy	
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy

Komentarz: -

**9. Wpływ na rynek pracy**

Projektowane rozporządzenie będzie miało pozytywny wpływ na rynek pracy. Podstawowym celem wprowadzonych rozwiązań, przez dofinansowanie przewozów autobusowych organizowanych przez samorządy, jest zwiększenie

mobilności obywateli, w szczególności zapewnienie im możliwości dojazdów środkami transportu publicznego do miejsc ważnych z przyczyn społecznych i gospodarczych, w tym do miejsca wykonywanej pracy, miejsca nauki czy ośrodka zdrowia.

#### 10. Wpływ na pozostałe obszary

środowisko naturalne  
 sytuacja i rozwój regionalny  
 inne:

demografia  
 mienie państwowe

informatyzacja  
 zdrowie

Omówienie wpływu

Projektowane rozporządzenie nie będzie miało wpływu na pozostałe obszary.

#### 11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Przepisy projektowanego rozporządzenia wejdą w życie w dniu wejścia w życie ustawy nowelizującej kryteria oceny wniosków o wsparcie z Funduszu.

#### 12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Ewaluacja efektów projektowanego rozporządzenia będzie dokonywana w dotychczasowym trybie oceny rozwiązań wynikających z ustawy z dnia 16 maja 2019 r. o Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej.

#### 13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)

-